Les
PUBLICATIONS
DU QUÉBEC

Société d'habitation du Québec

Rapport annuel 1988

Québec

90-05272/

Le contenu de cette publication a été rédigé par la
Société d'habitation du Québec

Cette édition a été produite par

Les Publications du Québec
1279, boulevard Charest Ouest
Québec (Québec)
G1N 4K7

Dépôt légal — 2e trimestre 1989
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN: 2-551-08458-X
ISSN: 0714-6159

© Gouvernement du Québec

Monsieur Pierre Lorrain
Président de l'Assemblée nationale
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1988.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation,

Pierre Paradis

Québec, juin 1989

Monsieur Pierre Paradis
Ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Ministre,

Nous vous transmettons le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1988.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre considération distinguée.

Le président-
directeur
général,

Jean-Paul Arsenault

Le président
du conseil
d'administration,

Guy G. Bouchat

Québec, juin 1989

Table des matières

Message du président du conseil d'administration et du président-directeur général 11

Le mandat de la Société 13

Organigramme de la Société 32

Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec 14

Titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1988 14

Les ressources humaines 15

Chapitre 1
La structure administrative 17

1.1 Le Secrétariat 17

1.2 Le Service juridique 17

1.3 La Direction de la vérification interne 18

1.4 Le Bureau du contrôleur 18

1.5 La Direction des communications 19

1.6 La Direction générale du financement et de l'administration 20

1.6.1 La Direction du budget et du financement 20

1.6.2 La Direction de l'informatique 20

1.6.3 La Direction des ressources humaines et matérielles 20

1.7 La Direction générale de la gestion des programmes 22

1.7.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 22

1.7.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes 22

1.7.3 La Direction de la supervision des OMH 22

1.8 La Direction générale du bâtiment 23

1.8.1 Les bureaux de Québec et de Montréal 23

1.8.2 Le Service de l'habitation autochtone 24

1.9 La Direction générale de la planification et de la recherche 24

1.9.1 La Direction de la planification et de l'évaluation 24

1.9.2 La Direction de l'analyse et de la recherche 25

1.9.3 La Direction des études et conseils techniques 25

Chapitre 2
Les programmes, activités et réalisations 27

2.1 La synthèse des réalisations de 1988 27

2.2 Programmes d'aide à l'habitation à frais partagés 29

2.2.1 Les Programmes d'habitation à loyer modique (HLM) 29

2.2.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public 29

2.2.1.2 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) 34

2.2.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve 36

2.2.1.4 Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit (au nord du 55e parallèle) 37

2.2.2 Le Programme de supplément au loyer 38

2.2.3 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) 41

2.3 Programmes d'aide à l'habitation financés et administrés par Québec 42

2.3.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds 42

2.3.2 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) 42

2.4 Programmes en phase de fermeture 44

2.4.1 Le Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) 44

2.4.2 Le fonds spécial de soutien aux organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri 44

2.4.3 Le Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) 45

2.4.4 Le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) 45

2.4.5 La Loi sur l'habitation familiale 45

2.4.6 Le Programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation) 45

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) 47

Chapitre 4
La situation financière 49

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1988 51

Liste des tableaux

Tableau I
Les ressources humaines — Effectif de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1988 **15**

Tableau II

Structure administrative de la Direction générale du financement et de l'administration **19**

Tableau III

Structure administrative de la Direction générale de la gestion des programmes **21**

Tableau IV

Structure administrative de la Direction générale du bâtiment **23**

Tableau V

Structure administrative de la Direction générale de la planification et de la recherche **24**

Tableau VI

Sommaire de l'ensemble des interventions de la SHQ en unités d'habitation subventionnées, en 1988 **28**

Tableau VII

Sommaire des interventions à frais partagés de la SHQ en unités d'habitation engagées, en 1987 et 1988 **29**

Tableau VIII

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL **30**

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Mises en chantier et livraison de logements par trimestre **30**

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1988 **31**

Tableau XI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Le parc immobilier et le nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) en 1987 et 1988 **34**

Tableau XII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Déficit d'exploitation en 1988 et contribution des gouvernements concernés **34**

Tableau XIII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Coûts mensuels moyens d'opération d'un logement à loyer modique en 1987 et 1988 **34**

Tableau XIV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique en 1987 et 1988 **34**

Tableau XV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) — Engagements 1986 - 1988: nombre de projets et d'unités d'habitation **36**

Tableau XVI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) — Engagements 1986 - 1988: clientèles desservies par les organismes parrains (nombre de ménages) **36**

Tableau XVII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Logements locatifs pour ruraux et autochtones (LRA) **36**

Tableau XVIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Logements pour propriétaires-occupants ruraux et autochtones (LRA) **37**

Tableau XIX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Logements locatifs en milieu urbain (LUA) **37**

Tableau XX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Ensemble des projets réalisés dans le cadre des programmes LRA et LUA **37**

Tableau XXI

Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit — Programmation 1988 **38**

Tableau XXII

Programme de supplément au loyer — Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1988 **40**

Tableau XXIII

Programme de supplément au loyer — Nombre d'organismes et de logements subventionnés en 1987 et 1988 **40**

Tableau XXIV

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) — Répartition de l'enveloppe budgétaire globale de 1988 **42**

Tableau XXV

Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété) — Statistiques au 31 décembre 1988 **42**

Tableau XXVI

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Répartition par type de clientèle en 1987 et 1988 **43**

Tableau XXVII

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Statistiques comparatives de 1988 par rapport à 1987 **43**

Tableau XXVIII

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) — Aide financière versée sous forme de subvention, de 1977 à 1988 **44**

Tableau XXIX

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) — Aide technique : subventions de fonctionnement aux groupes de ressources techniques de 1977 à 1988, et aide financière additionnelle **44**

Tableau XXX

Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) — Dossiers acceptés en 1988 **45**

Tableau XXXI

Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) — Dossiers acceptés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1988 **45**

Message du président du conseil d'administration et du président-directeur général

La poursuite des interventions en matière de logement social, la mise en œuvre d'un nouveau programme d'accession à la propriété destiné aux familles et la réorganisation de l'appareil administratif sont venues marquer les activités de la Société d'habitation du Québec en 1988.

L'utilisation la plus efficace possible des fonds qui sont alloués par les gouvernements en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale exige de la part de la Société des actions qui peuvent être regroupées en trois grandes catégories: les activités de planification, de mise en œuvre et d'évaluation des interventions.

Dans ce contexte, la Société a lancé un nouvel appel de propositions dans le cadre du Programme d'habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé en prévision d'engagements en 1989-1990. Cet appel de propositions a offert pour la première fois la possibilité d'élaborer des projets d'habitation visant à desservir la clientèle des personnes âgées en légère perte d'autonomie. Cette nouvelle approche témoigne concrètement de la préoccupation grandissante de la Société à l'égard des besoins spécifiques d'un secteur de la population dont l'importance ira augmentant d'ici le tournant du siècle.

Par ailleurs, dans le but d'amorcer la planification de ses interventions pour les années 1990 à 1992, la Société a engagé, en novembre 1988, la préparation d'une programmation en logement social pour les Programmes d'habitations à loyer modique (HLM) du secteur public et de supplément au loyer sur le marché locatif privé. Cet exercice permettra de comparer les demandes exprimées par les municipalités du Québec aux besoins en habitation sociale qui découlent de l'analyse des données de recensement, les besoins ainsi identifiés étant pondérés en proportion de l'aide consentie par les pouvoirs publics sur une base récurrente depuis 1981.

De telles analyses alliées à l'évaluation ponctuelle de chacun des programmes prévus à l'entente-cadre, permettent aussi à la Société d'habitation du Québec et à la Société canadienne d'hypothèques et de logement d'ajuster les modalités des interventions actuelles dans le but de toujours mieux répondre aux besoins des ménages financièrement démunis, en tenant compte de l'évolution de la conjoncture.

Cette souplesse d'adaptation au contexte socio-économique s'est concrétisée cette année par la poursuite de la diversification amorcée en 1987 et surtout par l'augmentation du nombre des unités affectées au Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé. Cet aménagement a permis à la Société de profiter depuis deux ans des taux d'inocupation élevés sur le marché tout en rejoignant très rapidement près de 2 900 nouveaux ménages, grâce au partenariat des municipalités et des offices municipaux d'habitation.

Cette année, comme le démontre le présent rapport, l'entente-cadre a permis à elle seule de toucher quelque 18 000 nouveaux ménages alors que globalement la Société peut s'enorgueillir d'avoir aidé plus de 142 000 ménages par l'ensemble de ses interventions.

En collaboration étroite avec les principales institutions financières du Québec, la Société a aussi assuré la mise en œuvre d'un nouveau programme qui vise à faciliter l'accession à la propriété résidentielle. Le Programme d'aide à la mise de fonds, on s'en souviendra, fait partie d'une série de mesures en faveur de la famille qui ont été annoncées dans le Discours sur le budget en mai 1988. Par ce programme, la Société s'était déjà engagée, au 31 décembre 1988, à aider 1 270 familles à acquérir leur premier logement.

Quelques mois après la confirmation de son nouveau mandat par l'Assemblée nationale en avril 1987, la Société a décidé de modifications importantes à sa structure administrative, remaniant plusieurs responsabilités administratives et associant directement les vice-présidents à la gestion courante des activités.

Dans le cadre de la livraison de ses programmes, la Société entretient depuis plusieurs années des relations essentielles avec les municipalités, les organismes sans but lucratif et les coopératives. Comme on l'a vu, elle vient d'ailleurs d'étendre le cercle de ses collaborateurs à l'ensemble des institutions financières du Québec. Or, ce rayonnement a pris une toute nouvelle dimension cette année.

En effet, parmi les analyses et les études prospectives qu'elle mène, la Société est fière d'avoir publié plusieurs textes vulgarisés, seule ou dans le cadre de revues spécialisées. À n'en pas douter, il s'agit là de l'amorce de fructueux échanges d'idées avec nos partenaires certes, mais aussi avec l'ensemble des secteurs de la recherche qui œuvre dans le domaine aux niveaux national et international.

Par l'entremise de ses différents programmes, la Société a versé 312 millions de dollars en subventions diverses. Pour sa part, le gouvernement du Canada s'est engagé dans le cadre des interventions faisant partie de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale à défrayer un montant de 146 millions de dollars en guise de contribution financière.

Enfin, l'actif de la Société a dépassé en cours d'année le cap des 2 milliards de dollars, faisant de celle-ci un des principaux propriétaires immobiliers dans le secteur résidentiel au Québec.

En terminant, nous aimerions souligner que la performance administrative de la Société et l'impact positif de ses actions sur toute la société québécoise sont d'abord les conséquences de l'engagement constant et de la compétence de nos partenaires, mais surtout des hommes et des femmes qui y œuvrent quotidiennement avec application.

Le président- directeur général,	Le président du conseil d'administration,
Jean-Paul Arsenault	Guy G. Bouchat

Le mandat de la Société

La Société d'habitation du Québec a été constituée en 1967, principalement pour servir d'intermédiaire, à l'époque, entre la Société centrale d'hypothèques et de logement[1] et les municipalités qu'intéressaient de plus en plus les programmes de subventions et de prêts fédéraux destinés à la rénovation urbaine et à la construction de logements sociaux, et pour permettre au Québec de participer à ces programmes.

Sa loi constitutive lui accordait aussi le pouvoir de financer des logements réalisés par des organismes sans but lucratif et des coopératives d'habitation ainsi que des centres d'accueil pour personnes âgées ou pour enfants inadaptés, de même que des résidences pour étudiants, etc. Le législateur lui confiait également l'administration de la Loi sur l'habitation familiale adoptée en 1948.

En 1974, à la suite de la signature de nouvelles ententes avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Loi sur la Société d'habitation du Québec était modifiée et la Société devenait maître d'œuvre de la construction des habitations à loyer modique (HLM); de nouveaux programmes d'amélioration des conditions de l'habitat étaient aussi mis en place en remplacement des programmes de rénovation urbaine en vigueur auparavant.

Durant les premières années de son existence, tous les programmes financés par la Société étaient prévus spécifiquement à sa loi. En 1977, en vue de lui permettre de répondre rapidement aux besoins, la Société était autorisée à préparer et à mettre en œuvre tout programme lui permettant de rencontrer ses objets. C'est en vertu de ce pouvoir général qu'ont été élaborés les Programmes d'aide au logement populaire coopératif et sans but lucratif (Logipop), d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente), d'aide à l'accession à la propriété résidentielle et de supplément au loyer.

L'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale signée en 1986 élargit encore le mandat de la Société qui devient responsable de la livraison de tous les programmes à frais partagés avec le gouvernement fédéral, dont le nombre a considérablement augmenté: Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, Programme de réparations d'urgence, Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, Programme de logement sans but lucratif public et privé, Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones en milieu urbain et Programme de supplément au loyer.

Enfin, depuis le 1er avril 1987, la Société assume l'ancien rôle du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur auprès du ministre responsable de l'Habitation; conséquemment, en plus de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique, de promouvoir l'amélioration de l'habitat, de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière et de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations, la Société d'habitation du Québec doit aviser le ministre sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec, de même que stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation.

À ces fins, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population.

1 Maintenant appelée la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec

Président du conseil
Guy G. Bouchat

Vice-président du conseil
Claude Longpré

Président-directeur général de la Société
Jean-Paul Arsenault

Autres membres
Richard Dufresne
Lise Langlois[1]
Marcel Matteau
Aglaé Prophète[2]
Omer-Beaudoin Rousseau
Gilles Turcotte

Titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1988

Bureau du président-directeur général

Président-directeur général
Jean-Paul Arsenault

Vice-président,
Administration et Développement
Jean-Louis Lapointe

Vice-président,
Opérations
Paul Angers[3]

Adjoint exécutif au président-directeur général
Jean-Pierre Gagnon

Secrétariat
Me Jean-Luc Lesage

Service juridique
Me Gilles Huot

Direction de la vérification interne
Marcel Bélanger

Bureau du contrôleur
Raymond Larose

Direction des communications
André Lachapelle

Direction générale du financement et de l'administration

Raymond Baillargeon

Direction du budget et du financement
Louis Trudel

Direction de l'informatique
Jacques Fortier

Direction des ressources humaines et matérielles
Ivan Martin

Direction générale de la gestion des programmes

Vacant

Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
René Bergeron

Direction des programmes d'aide aux personnes
André Bourgault

Direction de la supervision des OMH
Jean-Pierre Jobin

— Bureau du directeur adjoint
Almire Lamontagne

Direction générale du bâtiment

Marc Paradis

Service de l'habitation autochtone
Claude Tremblay

Direction du bureau de Québec
Claude Desmeules

— Service de la construction
Alain François

— Services techniques
Julien Ouellet

Direction du bureau de Montréal
Georges Latendresse

— Service de la construction
Gilles Daoust

— Services techniques
Guy Pelletier

---

1 Madame Lise Langlois a cessé d'occuper cette fonction le 9 mai 1988.
2 Madame Aglaé Prophète a cessé d'occuper cette fonction le 15 août 1988.
3 M. Paul Angers est entré en fonction le 22 décembre 1988.

Direction générale de la planification et de la recherche
René Dionne[1]

Direction de la planification et de l'évaluation
Pierre-Paul Gervais[2]

Direction de l'analyse et de la recherche
Georges Robert

Direction des études et conseils techniques
André Ouellet[3]

Siège social

1054, rue Conroy
Édifice « G », aile Saint-Amable
4e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3024

Tableau I

Les ressources humaines

Effectif de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1988

		Cadres supérieurs	Cadres intermédiaires	Professionnels	P.B.T.A.*	Sous-total	Total
Président-directeur général		**8**	**—**	**6**	**12**	**26**	**26**
	Administration	1	—	1	2	4	
	Bureau du contrôleur	1	—	8	14	23	
Vice-président, Administration et Développement	Direction générale du financement et de l'administration	4	1	25	29	59	139
	Direction générale de la planification et de la recherche	4	—	27	11	42	
	Service juridique	1	—	6	4	11	
	Administration	1	—	—	1	2	
Vice-président, Opérations	Direction générale du bâtiment	8	1	54	49	112	247
	Direction générale de la gestion des programmes	5	—	56	72	133	
Total		**33**	**2**	**183**	**194**	**412**	**412****

* P.B.T.A.: Personnel de bureau, techniciens et assimilés

** En plus des employés permanents, la Société a temporairement retenu, en 1988, les services de 125 personnes/année, non incluses dans ce total.

1 M. René Dionne a cessé d'occuper cette fonction le 14 mars 1988.
2 M. Pierre-Paul Gervais est entré en fonction le 24 mars 1988.
3 M. André Ouellet est entré en fonction le 1er février 1988.

Chapitre 1
La structure administrative

Depuis le 1er avril 1987, les affaires de la Société sont administrées par un conseil d'administration composé d'au plus neuf membres nommés par le Gouvernement pour une période n'excédant pas cinq ans.

Parmi les membres du conseil d'administration, le Gouvernement désigne un président et un vice-président du conseil.

Le Gouvernement nomme aussi parmi les membres du conseil d'administration un président-directeur général qui est responsable de l'administration et de la direction de la Société dans le cadre de ses règlements. Le Gouvernement nomme en outre des vice-présidents de la Société au nombre qu'il détermine.

Dans ses fonctions, le président-directeur général est assisté d'un adjoint exécutif et d'un comité de coordination qui se réunit régulièrement et comprend, en plus des vice-présidents, les directeurs généraux et le secrétaire de la Société.

Trois unités administratives relèvent directement du président-directeur général: le Secrétariat de la Société, la Direction de la vérification interne et la Direction des communications.

Le vice-président, Administration et Développement, est responsable de la Direction générale du financement et de l'administration, de la Direction générale de la planification et de la recherche, du Bureau du contrôleur et du Service juridique. Quant au vice-président, Opérations, il est responsable de la Direction générale du bâtiment et de la Direction générale de la gestion des programmes.

1.1 Le Secrétariat

Le Secrétariat participe à l'administration générale de la Société en fournissant soutien et avis au conseil d'administration et aux directions générales.

Il assure particulièrement le bon fonctionnement de la Société en tant qu'entité corporative; il en est le porte-parole officiel auprès de ses clientèles, notamment les municipalités, établit et maintient les relations requises avec les organismes centraux et les ministères du Gouvernement.

L'application de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels et de la Loi sur les archives, tant à la Société que dans les organismes qu'elle supervise, principalement les offices municipaux d'habitation, relève également du Secrétariat de la Société. Le Secrétariat est aussi l'interlocuteur de la Société auprès de l'Office de la langue française.

L'implantation à la Société d'un système de gestion documentaire uniforme s'est poursuivie au cours de l'année 1988, en collaboration avec le Centre de documentation.

Le secrétaire de la Société assume enfin la présidence de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ).*

1.2 Le Service juridique

Le Service juridique est composé de notaires et d'avocats qui, à titre de conseillers juridiques et avec la collaboration du personnel de soutien mis à leur disposition, veillent aux meilleurs intérêts de la Société dans ses rapports avec les tiers tout en respectant les droits de ces derniers.

Il s'agit d'abord et avant tout d'un service de soutien, auquel toutes les unités administratives sans exception font appel dans l'exécution des mandats qui leur sont confiés par la Société.

D'une façon plus particulière, dans les programmes de la Société où l'activité immobilière est concernée, le Service juridique intervient dès la première étape, soit l'acquisition de terrains. À ce chapitre, il s'assure que la Société jouira d'un titre valable de propriété.

À l'étape de la construction, ses interventions consistent à vérifier la légalité des soumissions et des contrats de construction, à interpréter les documents contractuels en cas de litige et à recommander ou à entreprendre les procédures légales requises, si aucune entente n'est possible.

Le rôle du Service juridique se prolonge, à l'intérieur de tous les autres programmes administrés par la Société, notamment le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et le Programme d'aide à la mise de fonds, par l'émission d'opinions sur des dossiers particuliers, par la préparation de projets de règlements et, à l'occasion, par la représentation de la Société devant les tribunaux dans les litiges découlant de l'administration de ses programmes. Son rôle s'exerce également au niveau de la préparation et de la rédaction d'actes notariés ou conventions de toutes sortes et de leur signature.

* On trouvera des renseignements sur la structure et les activités de cette société au chapitre 3 du présent rapport, à la page 47.

Enfin, le Service juridique intervient auprès des offices municipaux d'habitation qui requièrent son aide, particulièrement dans l'interprétation du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique.

De façon plus concrète, sur le plan de la statistique, 1 776 nouveaux dossiers ont été acheminés au Service juridique durant l'année 1988 ; pour ce qui est des activités, ces dossiers se répartissent comme suit :

Prêts hypothécaires (PARCQ)	70,5 %
Litiges	9,8 %
Acquisitions	7,1 %
Soumissions	5,2 %
Approbations	4,1 %
Opinions	2,4 %
Divers	0,9 %

Il découle de ces données que le Service juridique a été de plus en plus engagé, au cours de la dernière année, dans la livraison des programmes concernés par l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale et par l'accord de mise en œuvre qui l'a suivie.

1.3 La Direction de la vérification interne

La Direction de la vérification interne a pour mandat d'étudier et d'évaluer la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle de gestion mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société.

Tous les rapports de vérification préparés au cours de l'année 1988 ont été remis aux directeurs concernés pour examen et commentaires avant leur transmission au comité de vérification. Ce comité, formé du président-directeur général et de deux autres membres du conseil d'administration, a par la suite pris connaissance des rapports et formulé les recommandations qui lui semblaient appropriées.

D'autre part, le Canada et le Québec ont signé une entente-cadre sur l'habitation sociale (13 mai 1986) qui stipule : « Les parties procéderont conjointement à des vérifications à l'égard de la gestion de tous les programmes suivant la périodicité prévue à l'accord de mise en œuvre. » À la signature de l'accord de mise en œuvre, intervenu entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société d'habitation du Québec (SHQ) le 10 juillet 1986, les parties ont convenu d'entreprendre conjointement des vérifications de gestion « dans le but d'évaluer la pertinence des procédés et mesures de contrôle de la gestion, la probité des transactions, l'économie, le rendement et l'efficacité administrative des systèmes de livraison et d'administration, ainsi que la conformité aux termes et conditions de l'entente-cadre et du présent accord et des lignes directrices des programmes convenues entre la SCHL et la SHQ ».

En accord avec ces exigences, les parties ont signé un « Protocole entre la SHQ et la SCHL pour les vérifications conjointes de gestion des programmes de logement social appliqués en vertu d'ententes fédérales-provinciales-territoriales ».

Dans le cadre de ce protocole, la Direction de la vérification interne a complété en 1988 une vérification du Programme de supplément au loyer et s'apprête à vérifier le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) au début de 1989.

1.4 Le Bureau du contrôleur

Le Bureau du contrôleur assure un contrôle de la régularité et de la conformité des transactions financières de la Société aux lois, règlements et politiques en vigueur. Pour réaliser ce mandat, le Bureau du contrôleur conçoit des programmes de vérification avant paiement qu'il applique sur une base sélective et qui s'adressent principalement aux activités de la Société comportant l'acquisition de biens ou de services ou le versement de subventions directement à des citoyens. Quant aux autres activités de la Société, elles font plutôt l'objet de contrôles financiers globaux.

En plus d'exercer son mandat de vérification et de contrôle de la régularité des transactions, le Bureau du contrôleur autorise tous les paiements de la Société et procède à l'émission des chèques aux bénéficiaires de ses différents programmes. Cette activité comporte une participation active aux opérations de trésorerie de la Société de même que l'exécution des opérations bancaires appropriées.

Relativement aux opérations comptables de la Société, le Bureau du contrôleur doit élaborer un plan qui facilite le contrôle et l'enregistrement de toutes les transactions de même qu'une analyse aisée des résultats, et cela, en vue de la préparation et de la présentation d'états financiers permettant d'assurer une divulgation complète et satisfaisante de l'information financière.

En dernier lieu, il importe de mentionner que les activités de contrôle et de comptabilisation exercées par le Bureau du contrôleur pour la Société d'habitation du Québec s'appliquent également aux opérations de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ), lesquelles comprennent, en plus de la gérance de certains ensembles immobiliers, la construction de résidences pour les autochtones et l'administration du fonds Corvée-Habitation.

1.5 La Direction des communications

La Direction des communications a comme mandat d'informer les clientèles et les partenaires sur les différents programmes d'aide à l'habitation que la Société administre. En plus d'assurer un rôle de soutien et de conseil auprès des différentes entités administratives de la SHQ, cette direction doit produire des outils de communication et mettre en œuvre des activités lui permettant de rejoindre efficacement les clientèles cibles.

Au cours de la dernière année, l'application du Programme de supplément au loyer dans son volet destiné au marché locatif privé a nécessité des efforts particuliers de la part de la direction. Une pochette d'information a été préparée à l'intention des offices municipaux d'habitation. Ce document comprenait des renseignements pertinents ayant trait à la mise en œuvre de ce programme et une série de moyens de communication à employer pour susciter une offre de logements de la part des propriétaires.

Dans le but d'informer les clientèles cibles des modalités se rapportant au nouveau Programme d'aide à la mise de fonds, la Direction des communications a produit une affiche et un dépliant, émis des communiqués de presse et tenu des sessions d'information.

Différentes entités administratives de la SHQ ont eu recours à cette direction en vue de la préparation de documents d'information.

C'est ainsi que trois documents, ayant pour titre **Renseignements à l'intention de nouveaux administrateurs des offices municipaux d'habitation, La gestion des activités d'entretien et de conciergerie et d'entretien à l'office municipal d'habitation, Les lois du travail et leurs implications dans la gestion des ressources humaines à l'office municipal d'habitation,** ont été produits pour la Direction de la supervision des offices municipaux d'habitation.

Un concept de page couverture a également été développé pour la Direction générale de la planification et de la recherche. Toutes les études et les recherches réalisées par l'une ou l'autre des Directions de la planification et de l'évaluation, de l'analyse et de la recherche, des études et conseils techniques porteront désormais cette identification visuelle. Au cours de la dernière année, la Direction des communications a aussi collaboré à la production, par la Direction de l'analyse et de la recherche, d'études portant l'une sur l'impact du vieillissement de la population sur l'habitat et une deuxième sur les innovations technologiques en matière d'habitation. Un document ayant pour titre **Les programmes d'aide à l'habitation au Québec** a également été réalisé pour le compte de la Direction de la planification et de l'évaluation.

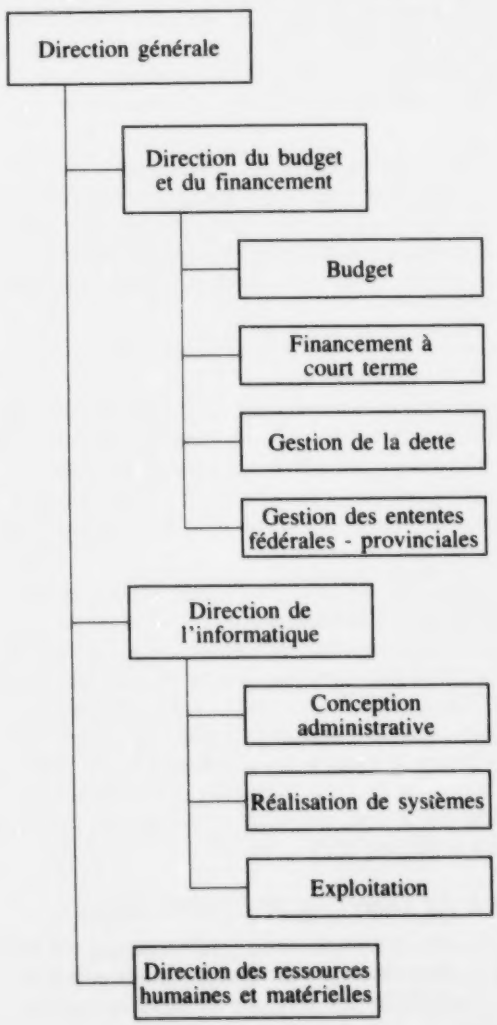
Par ailleurs, la participation de la SHQ à des manifestations publiques (expositions, congrès, colloques, etc.) a fait l'objet d'une étude par la Direction des communications dans le but de rendre les interventions en ce domaine plus efficaces. Un jeu électronique a été ajouté au stand de la SHQ afin de susciter une plus grande participation et une meilleure animation.

Finalement, la population a pu continuer à bénéficier du service de renseignement offert par la direction.

Dans le domaine des communications internes, le bulletin **L'ABRI** a connu sa première année complète de publication, conformément à la programmation de la direction qui prévoyait neuf numéros.

Tableau II

Structure administrative de la Direction générale du financement et de l'administration



1.6 La Direction générale du financement et de l'administration

Cette direction générale exerce des responsabilités en matière de gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires) et de gestion des ressources humaines et matérielles. Elle réalise les activités nécessaires à l'adjudication des contrats conclus par la Société, à l'exclusion des contrats reliés à la construction. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

Trois directions relèvent de la Direction générale du financement et de l'administration.

1.6.1 La Direction du budget et du financement

La Direction du budget et du financement a la responsabilité de la réalisation et du contrôle du cycle budgétaire. À cet égard, elle prévoit les besoins financiers reliés aux programmes et au fonctionnement de la Société, présente les demandes budgétaires aux organismes centraux, négocie les enveloppes finales, contrôle l'utilisation des crédits votés et assiste les directions dans leur gestion budgétaire courante.

La direction est également responsable du programme d'emprunt pour la construction d'habitations à loyer modique, pour le financement temporaire des dépenses de réparation et pour le financement du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Elle s'occupe des remboursements hypothécaires mensuels des HLM du secteur public, de la gestion de la trésorerie et des paiements sur la dette obligataire. Enfin, elle prépare les réclamations auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les programmes à frais partagés en habitation et elle gère les sommes reçues au titre de cette participation.

En ce qui concerne le financement du programme de construction d'habitations à loyer modique, la Société a effectué au cours de l'année 1988 l'émission d'obligations la plus considérable de son histoire, soit 175 000 000 $. À cette occasion, la Société a obtenu de la firme Standard and Poor's une cote AAA qui la classe parmi le groupe des emprunteurs qui jouissent de la cote de crédit la meilleure et la plus élevée. La Société est le seul emprunteur du secteur public québécois à détenir cette cote.

1.6.2 La Direction de l'informatique

Le rôle de la Direction de l'informatique est de mettre à la disposition des différentes unités administratives l'ensemble des services de développement, d'entretien et d'exploitation des systèmes et les moyens technologiques requis pour le traitement de l'information dans les domaines de l'informatique et de la bureautique.

Au cours de l'année 1988, environ 55 personnes-année ont été consacrées au développement, à l'entretien et à l'exploitation des divers systèmes informatiques.

Les investissements les plus importants ont eu pour but l'amélioration des systèmes mis en place dans les offices municipaux d'habitation (quarante nouvelles implantations), la conception d'un système de support au programme de gestion de l'énergie, la production de rapports de gestion pour le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, et la finalisation du développement du système du Programme de supplément au loyer.

La Direction de l'informatique a aussi entrepris une étude sur le rôle et les responsabilités du centre d'information où l'accent sera davantage mis sur le support aux usagers. Elle a aussi réalisé une étude de faisabilité et d'orientation en ce qui concerne les pratiques administratives en regard de la refonte du système de subventions aux déficits d'exploitation des OMH.

Finalement, sur le plan technologique, un système de dessin assisté par ordinateur (DAO) a été implanté à la Direction générale du bâtiment et un poste d'éditique sera installé à la Direction des communications. Un mécanisme de transfert électronique de données a été élaboré afin d'alimenter directement le système de subventions aux déficits d'exploitation à partir des micro-ordinateurs installés dans les OMH.

1.6.3 La Direction des ressources humaines et matérielles

1.6.3.1 Les ressources humaines

La division des ressources humaines a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à la dotation des emplois vacants, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations du travail ainsi qu'à l'administration de la paie et des avantages sociaux.

Les activités de dotation de cette division ont permis à la Société de combler 62 de ses postes en majorité par voie d'affectation et de mutation.

Le processus de sélection et d'engagement du personnel occasionnel a encore été amélioré pour permettre de donner suite rapidement aux demandes des gestionnaires. Durant l'année, la Société a effectivement engagé 125 personnes à titre occasionnel.

L'identification des emplois de niveau cadre intermédiaire a également constitué une intervention importante de la division des ressources humaines. Cette opération exigea la tenue de sessions de formation pour les gestionnaires concernés de la Société et l'évaluation proprement dite des emplois identifiés par ceux-ci dans le cadre de cette activité.

Enfin, 25 membres du personnel de la SHQ désireux de cesser de fumer ont eu l'occasion de participer à une session au cours de laquelle divers moyens de se départir de cette habitude leur ont été présentés par une firme spécialisée dans ce genre de session d'information.

1.6.3.2 Les ressources matérielles

Cette division assume les activités rattachées à l'approvisionnement en biens et services, à la gestion des locaux et des services de télécommunications, au courrier et à la messagerie, à la sécurité des personnes et des biens, à la diffusion des publications ainsi qu'au suivi de la logistique lors d'événements spéciaux.

Elle a complété durant l'année les travaux de réaménagement et de restauration entrepris dans les locaux de la Société, en collaboration avec la Société immobilière du Québec, dans le but d'améliorer la qualité de vie au travail des employés.

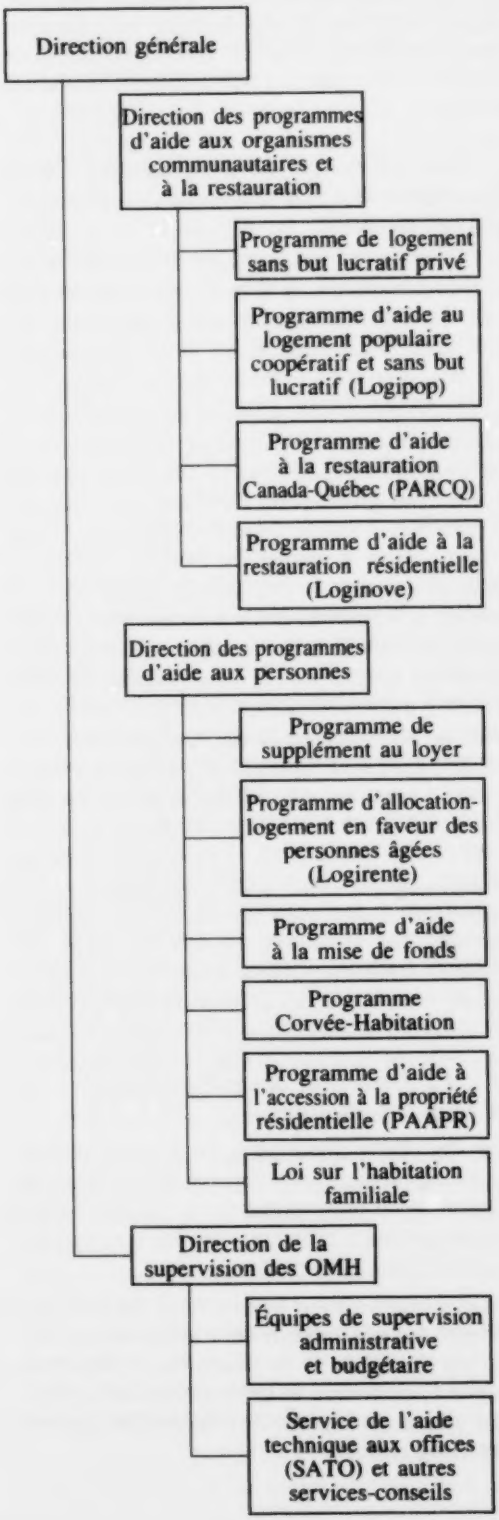
La division des ressources matérielles a également élaboré et mis en place un système d'identification de tous les équipements de bureau, incluant les appareils informatiques, afin de permettre un contrôle permanent de l'inventaire de ce type de matériel et de se doter d'un système efficace d'information eu égard aux demandes des organismes centraux.

Quelques interventions ont été effectuées en cours d'année, en matière de santé au travail, pour qu'entre autres les problèmes de ventilation soient corrigés à la satisfaction des occupants de certains locaux.

Enfin, relativement à l'application de la Loi sur la protection des non-fumeurs dans certains lieux publics, la division des ressources matérielles a procédé à l'affichage des lieux visés et à la distribution de communiqués, d'affiches et de dépliants pour faire connaître aux employés les avantages et les exigences de cette loi.

Tableau III

Structure administrative de la Direction générale de la gestion des programmes



1.7 La Direction générale de la gestion des programmes

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration de la plupart des programmes qui sont sous la responsabilité de la Société, et la représente auprès de ses diverses clientèles et de ses mandataires, par l'intermédiaire de trois directions.

1.7.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration est responsable de l'administration du Programme de logement sans but lucratif privé et du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Ces programmes sont gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés au niveau local. Dans le premier cas, la Société fait généralement affaire avec des groupes de ressources techniques, des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif. Dans le second, la Société confie aux municipalités et aux municipalités régionales de comté (MRC), la responsabilité d'administrer localement le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, établi en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale signée en 1986.

Avant la mise sur pied de ces deux programmes, la même direction assurait la gestion des programmes Logipop et Loginove, en collaboration d'une part avec des coopératives d'habitation locative et des organismes sans but lucratif, d'autre part avec les municipalités et les institutions financières. L'un visait la réalisation de logements et l'autre la restauration de logements détériorés. Ils ont tous deux pris fin en 1986 et seuls les dossiers alors admissibles ou en cours de traitement ont permis le versement de subventions à leurs bénéficiaires en 1988.

1.7.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes

Cette deuxième direction gère d'abord le Programme de supplément au loyer. En ce qui concerne l'application de ce programme sur le marché locatif privé, cette gestion s'effectue avec le concours des offices municipaux d'habitation.

En collaboration avec le ministère du Revenu, qui est chargé du traitement des demandes de subvention et du versement de l'aide financière, la direction assure aussi l'orientation et la coordination du Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente).

La gestion du nouveau Programme d'aide à la mise de fonds annoncé en mai 1988 a aussi été confiée à cette direction.

En outre, la direction poursuit l'administration des bénéfices accordés en vertu du Programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation), du Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) et de la Loi sur l'habitation familiale.

1.7.3 La Direction de la supervision des OMH

La troisième direction supervise les offices municipaux d'habitation (OMH) auxquels est déléguée la gestion des habitations à loyer modique (HLM) dites publiques. Le mandat de cette direction comporte un volet de contrôle du respect par les offices des lois, règlements, normes et directives budgétaires et administratives régissant la gestion des HLM. Mais il comporte aussi un important volet d'aide technique et administrative auprès des offices.

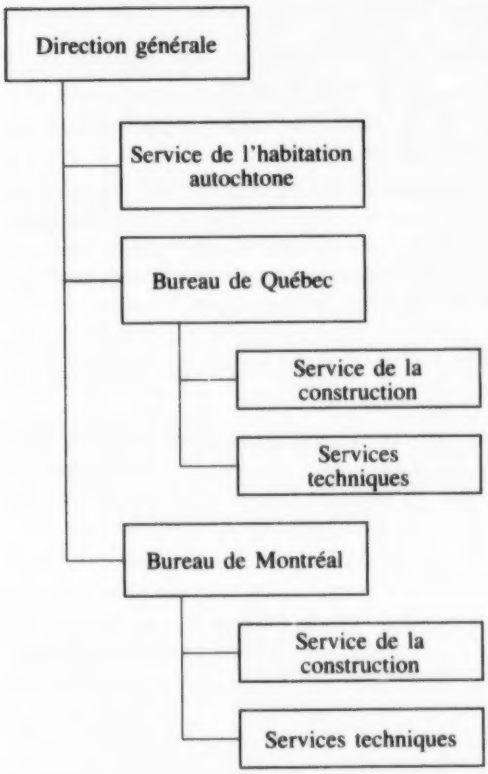
La Direction de la supervision des OMH est constituée de deux unités : d'une part, les trois équipes chargées de la supervision administrative et budgétaire, d'autre part, le bureau du directeur adjoint.

Sous la responsabilité du directeur, la première unité assiste la municipalité participant au programme d'habitation sociale dans le processus de création de l'office ; elle informe ses administrateurs sur le rôle, les pouvoirs et les responsabilités qui leur sont dévolus ; elle renseigne et conseille le directeur de l'office quant aux règlements, normes et procédures qui régissent l'administration de l'office. Elle procède aussi à l'analyse de tous les documents budgétaires et financiers de l'office.

Sous la responsabilité du directeur adjoint, la seconde unité regroupe deux entités. Le Service de l'aide technique aux offices (SATO) intervient dans les domaines relatifs à la gestion des immeubles et des équipements, à la gestion de l'énergie, à l'entretien préventif, à une banque de données sur les immeubles et aux assurances. Les autres services-conseils portent sur l'élaboration et la révision des politiques administratives et financières, la sélection des locataires, la location des logements, les ressources humaines et les relations du travail.

Tableau IV

Structure administrative de la Direction générale du bâtiment



1.8 La Direction générale du bâtiment

La Direction générale du bâtiment assume l'entière responsabilité de la réalisation des projets d'habitation à loyer modique du secteur public. Sa qualité de maître d'œuvre commande une intervention dont les activités se répartissent en quatre catégories:

- gestion de la construction des logements dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif public (HLM) en milieu urbain et rural;
- gestion du Programme de logement en milieu inuit;
- gestion des Programmes de logement pour autochtones hors réserve en milieu urbain (LUA) et rural (LRA);
- prestation de services techniques à l'interne dans le cadre des programmes ci-dessus mentionnés ainsi qu'à diverses unités administratives de la Société dans le cadre d'autres programmes d'habitation.

Pour l'exécution de ses mandats, la Direction générale du bâtiment compte sur l'expertise de trois entités administratives, soit les bureaux de Québec et de Montréal, et le Service de l'habitation autochtone.

1.8.1 Les bureaux de Québec et de Montréal

Les bureaux de Québec et de Montréal remplissent les mêmes fonctions et sont composés de deux services: le Service de la construction et les Services techniques. Le bureau de Québec couvre les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08 et 09; le bureau de Montréal, les régions administratives 05, 06 et 07. Sur son territoire, la ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du Programme d'habitation à loyer modique.

1.8.1.1 Le Service de la construction

Le Service de la construction s'occupe de tout l'aspect administratif de la livraison du Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public en milieu urbain et rural, soit la planification et le suivi de la construction.

À l'étape planification, le chargé de projets est responsable du choix des terrains (en collaboration avec les municipalités), de l'acquisition des immeubles, de l'élaboration du programme de construction, de la gestion contractuelle des firmes professionnelles telles que: arpenteurs-géomètres, évaluateurs, notaires, architectes, ingénieurs en structure et en mécanique et électricité, laboratoires d'essais et de sondages, puisatiers ainsi que des firmes d'entrepreneurs généraux.

Par ailleurs, le suivi de la construction suppose les activités suivantes: l'ouverture et l'analyse des soumissions, la négociation, le cas échéant, et la signature des contrats de construction, l'analyse des demandes de changements, la visite des chantiers, la gestion budgétaire des projets, la livraison des bâtiments et la fermeture financière des dossiers.

1.8.1.2 Les Services techniques

Le mandat principal des Services techniques est de fournir l'expertise technique nécessaire aux activités du Service de la construction. On y procède à la préparation de plans et devis, à des études de faisabilité, à l'analyse des plans et devis préparés par les professionnels consultants, à des inspections de chantier, à des évaluations d'immeubles, à des sondages, à des relevés de terrain, à des estimations de changements, à la surveillance de chantiers, et à des simulations d'implantation de bâtiments.

Les Services techniques fournissent également des services aux autres directions générales de la Société. En 1988, près de 30 % des mandats confiés à ce service originaient de l'extérieur de la Direction générale du bâtiment. Parmi ces clients extérieurs, le Service de l'entretien des propriétés et la Direction de l'aide aux organismes communautaires et à la restauration, de la Direction générale de la gestion des programmes, sont les plus importants. La Société de gestion immobilière SHQ, la Direction générale du financement et de l'administration et la Direction générale de la planification et de la recherche ont également confié quelques mandats à ce service en cours d'année.

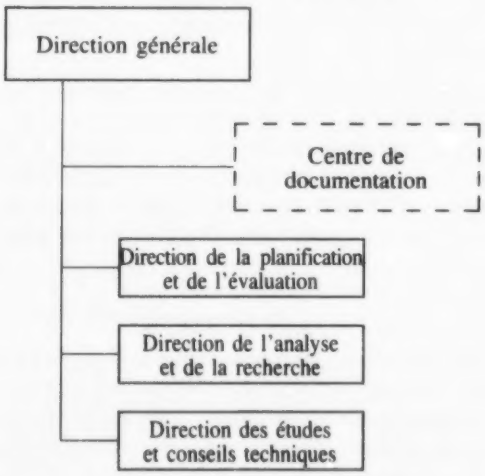
1.8.2 Le Service de l'habitation autochtone

Le Service de l'habitation autochtone est responsable de la livraison de tous les programmes d'habitation en milieu inuit et pour autochtones hors réserve en milieu urbain et rural.

De plus, le service assure l'exploitation des 1 315 logements existant en milieu inuit et des 886 logements réalisés depuis 1985 dans le cadre des programmes de logement pour autochtones en milieu urbain et rural.

Tableau V

Structure administrative de la Direction générale de la planification et de la recherche



1.9 La Direction générale de la planification et de la recherche

Cette direction générale a vu le jour en 1987 à la suite d'une réorganisation de la structure de la SHQ. Sa mission consiste principalement à :

- effectuer les analyses et les études nécessaires à l'identification des besoins, à la connaissance du parc de logements de même qu'au suivi du fonctionnement et de l'évolution du marché de l'habitation ;
- élaborer la programmation des activités de la SHQ et en assurer le suivi ;
- procéder à l'évaluation des programmes et des activités de la SHQ ;
- en conformité avec les orientations, les priorités et les objectifs poursuivis par le Gouvernement, proposer les ajustements requis aux activités et aux programmes existants, concevoir et développer de nouveaux programmes ;
- assurer la recherche portant sur les aspects sociaux, économiques, techniques et financiers de l'habitation ;
- maintenir et renforcer les relations avec le milieu de l'habitation tant québécois qu'extérieur au Québec, diffuser de l'information et assurer des contacts professionnels avec les organismes concernés par les problèmes d'habitat tant au Canada qu'à l'étranger.

Dans le but de remplir efficacement les mandats qui lui ont été confiés, la DGPR comprend maintenant trois directions : la Direction de la planification et de l'évaluation, la Direction de l'analyse et de la recherche et la Direction des études et conseils techniques, cette dernière issue de la fusion des Services conservation recyclage et des études et conseils techniques. Il importe de souligner également que le Centre de documentation de la SHQ est administrativement rattaché à cette direction générale.

1.9.1 La Direction de la planification et de l'évaluation

La Direction de la planification et de l'évaluation, dont la fonction première porte davantage sur les interventions de la SHQ, doit effectuer la planification des activités de la Société, évaluer les programmes et maintenir les relations avec les clientèles de même qu'avec les partenaires fédéral et provinciaux.

Ses principales réalisations en 1988 ont eu pour objet l'élaboration du plan triennal d'interventions 1989-1991 dans le domaine du logement social, la production de la Revue annuelle SHQ-SCHL 1987 sur les réalisations en matière de logement social, l'analyse des possibilités d'intégration d'une allocation-logement dans l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale et la préparation, en concertation avec le milieu municipal, d'une réponse à la deuxième ronde de consultation menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement sur

la révision de la politique canadienne en matière d'aide à la rénovation résidentielle.

D'autres activités ont touché l'analyse des demandes de modification à la programmation déjà autorisée des logements sans but lucratif public et au lancement d'une nouvelle programmation; le démarrage des études d'évaluation des Programmes d'aide à la restauration Canada-Québec, de supplément au loyer et de logement sans but lucratif privé; et la conception d'un document dressant un bilan des interventions de la SHQ par municipalité et par zones de planification.

Par ailleurs, la direction a aussi participé à des groupes de travail intergouvernementaux concernant les allocations inter-provinciales et territoriales, et la simplification administrative des ententes avec la SCHL. Elle a également produit un document explicatif décrivant les différents programmes d'aide à l'habitation au Québec et un second faisant la description du profil socio-économique des locataires des habitations à loyer modique du programme sans but lucratif public pour les baux signés en 1987.

1.9.2 La Direction de l'analyse et de la recherche

Les responsabilités qui sont dévolues à cette direction concernent principalement les activités complémentaires de l'analyse et de la recherche devant aboutir à des propositions d'intervention concrètes en matière d'habitation. Ainsi elle est essentiellement chargée d'informer les autorités de la SHQ de ce que seront demain les besoins en habitation de la société québécoise et de préparer les dossiers destinés à sensibiliser le milieu afin qu'il adopte les solutions aptes à satisfaire ces nouveaux besoins.

Les principales activités ont porté, d'une part, sur la production de documents issus de recherches, tels que:

- Le vieillissement de la population et ses impacts sur la fonction résidentielle;
- Les innovations technologiques et la production de logements en dehors des modes traditionnels;
- La poursuite des études sur l'évolution de la qualité des logements au Québec;
- Les jeux de la capitalisation dans trois formules de coopérative d'habitation;
- L'analyse des tendances du marché de l'habitation neuve;
- Les données sur la situation des femmes et du logement au Québec;
- La bibliographie annotée des sources d'information statistique sur l'habitation et les ménages;
- La bibliographie évolutive sur les innovations technologiques en matière d'habitation et la production d'unités d'habitation en dehors des modes traditionnels;
- Le relevé et l'analyse des expériences d'enquêtes les plus représentatives, effectuées au Québec, touchant la qualité des logements;
- Le marché du logement et les perspectives de mises en chantier pour 1989.

D'autre part, il faut porter au crédit de cette direction des activités connexes telles que la rédaction d'articles parus dans diverses revues, la collaboration active avec les secteurs public, privé et le milieu universitaire, les multiples contacts professionnels développés dans le cadre de l'action internationale.

1.9.3 La Direction des études et conseils techniques

La Direction des études et conseils techniques assume les fonctions inhérentes à la recherche en matière d'habitation portant principalement sur le bâtiment. Ses travaux s'effectuent à l'intérieur de la division Rétroaction et de la divison Normes, études et conseils.

La division Rétroaction organise et assure le suivi d'un système de consultation structuré auprès de tous les intervenants afin de suggérer les recommandations visant à améliorer les bâtiments que la Société construira. Plusieurs centaines de questionnaires ont été envoyés aux offices municipaux d'habitation, aux professionnels du secteur privé, aux entrepreneurs et aux autres intervenants concernés. La saisie des résultats permettra d'en tirer des conclusions pratiques.

Quant à la division Normes, études et conseils, elle assure l'expertise, effectue des études et conseille les autorités sur des mandats particuliers concernant la construction et la rénovation de bâtiments, les projets de type expérimental, la gestion de l'énergie et l'entretien des immeubles et la réglementation; elle fournit aussi divers avis ou rend des services concernant tous les aspects physiques ou techniques reliés au bâtiment.

Un comité de rédaction des exigences particulières pour la construction des bâtiments de la SHQ a été mis sur pied et travaille à la rédaction d'un document devant mettre à jour les « Prescriptions fonctionnelles et techniques », utilisées dans la construction des HLM du secteur public.

Le développement du programme de la gestion de l'énergie s'est poursuivi durant toute l'année et des répercussions monétaires tangibles commencent à se manifester au niveau de l'administration des immeubles.

Les recherches préalables à l'expérimentation d'une nouvelle forme d'hébergement pour personnes âgées, sous la forme d'un projet pilote de pavillon-jardin, ont été effectuées afin de cerner les implications tant financières que légales et d'évaluer l'opportunité d'un tel concept d'habitation au Québec.

Enfin, la direction a collaboré avec divers intervenants gouvernementaux à l'élaboration de règlements et de normes visant à apporter une amélioration à la qualité de l'habitation. Les résultats de leur mise en application sont déjà appréciés par le milieu de la construction et la clientèle.

Chapitre 2
Les programmes, activités et réalisations

2.1 La synthèse des réalisations de 1988

Le bilan des opérations menées en 1988 par la Société d'habitation du Québec permet de retenir cinq faits marquants :

- 142 405 ménages, familles ou personnes, ou les deux, ont bénéficié de l'ensemble des programmes administrés par la Société ;
- en vertu de nouveaux engagements, 20 000 ménages additionnels, sans considérer le taux de roulement des clientèles, bénéficieront pour la première fois des interventions de la Société en faveur des plus défavorisés ;
- parmi ces derniers, on compte deux fois plus de ménages qu'en 1987, auxquels le Programme de supplément au loyer du secteur privé permettra d'offrir un logement convenable ;
- les sommes consacrées aux programmes d'habitation orientés vers les ménages et les personnes les plus démunis ont connu une croissance de onze pour cent ;
- la Société a mis en œuvre le Programme d'aide à la mise de fonds dont l'objectif est de faciliter l'accession à la propriété des ménages ayant deux enfants ou plus.

Le sommaire de toutes les interventions de la SHQ durant l'année 1988 indique que le nombre des bénéficiaires des programmes qu'elle administre a atteint plus de 142 000 ménages ou personnes (voir tableau VI). En premier lieu, dans le cadre de programmes à frais partagés par les gouvernements du Canada, du Québec (et des municipalités pour les HLM du secteur public et le Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé), la Société a versé des subventions à l'exploitation pour 64 679 unités d'habitation à loyer modique et participé au financement de la restauration de 9 491 autres unités.

La Société assure également la mise en œuvre de programmes qui lui sont propres. Logirente et le Programme d'aide à la mise de fonds sont des programmes actifs qui ont rejoint respectivement 32 990 et 645 bénéficiaires. La Société gère enfin plusieurs autres programmes en phase de fermeture. Un total de 34 600 ménages ont reçu des subventions en vertu d'engagements antérieurement contractés dans le cadre de ces derniers programmes.

En continuant de privilégier les citoyens et les familles les plus défavorisés dans le domaine de l'habitation, conformément aux orientations retenues par le Gouvernement au cours des deux années précédentes, la Société a contracté, en 1988, des engagements pour rejoindre plus de 20 000 ménages additionnels éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. Les interventions à frais partagés permettront, d'une part, à 12 931 ménages de profiter d'une aide financière ponctuelle à la restauration résidentielle, et d'autre part, à 4 966 autres ménages de bénéficier d'une aide financière à long terme (35 ans), au moyen de 2 470 unités d'habitation sans but lucratif des secteurs public et privé et de 2 496 autres unités engagées en vertu du Programme de supplément au loyer (voir tableau VII). À ces 17 897 ménages, il faut ajouter les 2 328 autres qui bénéficieront, en 1988-1989, du programme Logirente entièrement financé par le gouvernement du Québec. Ce programme en est un d'allocation-logement pour personnes âgées qui consacrent au loyer plus de 30 pour cent de leur revenu annuel. L'élargissement grandissant de la clientèle des programmes visant la population à revenu modeste ou faible est donc de 20 225 ménages, familles ou personnes seules.

Le tableau VII révèle également que le Programme de supplément au loyer dans le secteur locatif privé est très bien reçu puisque le nombre de logements mis à la disposition de ménages démunis dans les municipalités participantes est passé de 922, en 1987, à 1 933, en 1988.

Selon ses derniers états financiers, la Société a consacré tout près de 29 millions de dollars additionnels à la réalisation des programmes mis en œuvre en faveur des ménages et des personnes les plus défavorisés. Ce résultat a été atteint même si le coût des programmes administrés par la Société n'a augmenté que de 15 millions, principalement à cause de la diminution des subventions versées dans le cadre de programmes en phase de fermeture. Déjà en 1987, 43 millions de dollars de plus que l'année précédente étaient venus confirmer le virage amorcé en 1986 par les programmes administrés par la SHQ. Durant les deux dernières années, la Société a donc mis à profit la diversité de ses interventions pour rejoindre un

plus grand nombre de ménages financièrement démunis, ayant des problèmes impérieux de logement, et leur réserver une part sans cesse grandissante du coût total de ses programmes d'aide à l'habitation.

Enfin, répondant à une demande du gouvernement du Québec, la Société a procédé en 1988 à la mise sur pied d'un nouveau programme destiné à faciliter l'accession à la propriété. Le Programme d'aide à la mise de fonds s'adresse aux ménages ayant deux enfants ou plus âgés de moins de 18 ans, pour les aider à compléter la mise de fonds requise pour l'achat d'un premier logement. Déjà, au 31 décembre 1988, 1 270 ménages avaient reçu confirmation de leur participation au programme. Le fonctionnement de ce programme suppose également la collaboration des institutions financières. À la fin de l'année, 19 avaient signifié leur adhésion au programme.

Ainsi que le démontre cette synthèse des activités de la SHQ en 1988, la presque totalité de ses interventions ont eu pour but d'accroître l'offre de logements à prix abordable et de qualité convenable, pour une clientèle qui ne peut s'offrir ou se procurer un tel logis sans devoir y consacrer une part trop importante de ses revenus.

Tableau VI

Sommaire de l'ensemble des interventions de la SHQ en unités (1) d'habitation subventionnées, en 1988

		Sous-totaux
1. Programmes d'habitation à loyer modique (HLM)		
1.1 Sans but lucratif public		
1.1.1 Logements gérés par les OMH	54 442	
1.1.2 Logements pour autochtones hors réserve (LRA)	455	
1.1.3 Logements pour autochtones hors réserve (LUA)	428	
1.1.4 Logements pour Inuit, au nord du 55e parallèle	1 315	56 640
1.2 Sans but lucratif privé		
Coopératives et organismes sans but lucratif	1 085	
Unités spéciales pour sans-abri	84	1 169
2. Programme de supplément au loyer		
2.1 Secteur locatif privé	922	
2.2 Coopératives et organismes sans but lucratif existants	4 038	
2.3 Coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI)	555	
2.4 Logements pour personnes handicapées	919	
2.5 Divers	436	6 870
3. Programmes de restauration (PARCQ et PRU)	9 491	9 491
4. Programme d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente)	32 990	32 990
5. Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété)	645	645
6. Programmes en phase de fermeture		
6.1 Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)	85	
6.2 Programme d'aide au logement populaire (Logipop)	242	
6.3 Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle	26 500	
6.4 Programme Corvée-Habitation	1 867	
6.5 Loi sur l'habitation familiale	5 906	34 600
Total		**142 405**

1 Pour personnes, familles et ménages.

Tableau VII

Sommaire des interventions à frais partagés de la SHQ en unités (1) d'habitation engagées, en 1987 et 1988

	1987	1988
1. Programmes d'habitation à loyer modique (HLM)		
1.1 Sans but lucratif public		
1.1.1 Logements gérés par les OMH	1 966	1 619
1.1.2 Logements pour autochtones hors réserve	273	254
1.1.3 Logements pour Inuit, au nord du 55e parallèle	60	63
	2 299	1 936
1.2 Sans but lucratif privé		
1.2.1 Coopératives et organismes sans but lucratif	773	419
1.2.2 Unités spéciales pour sans-abri	181	115
	954	534
2. Programme de supplément au loyer		
2.1 Secteur locatif privé	922	1 933
2.2 Coopératives et organismes sans but lucratif existants	333	23
2.3 Coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI)	322	366
2.4 Logements pour personnes handicapées	60	174
	1 637	2 496
3. Programmes d'aide à la restauration (PARCQ et PRU)	10 853	12 931
Total	**15 743**	**17 897**

1 Pour personnes, familles et ménages.

2.2 Les Programmes d'aide à l'habitation à frais partagés

Les gouvernements du Canada et du Québec ont signé, le 13 mai 1986, l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Cette entente visait deux objectifs: par une planification commune des activités, atteindre plus efficacement les clientèles démunies en matière d'habitation et supprimer les éléments qui faisaient double emploi dans les programmes d'aide à l'habitation.

Par cette entente, la Société d'habitation du Québec agit depuis lors comme le seul agent de livraison en matière d'habitation sociale dans l'ensemble du territoire du Québec. Elle gère tous les programmes sociaux en habitation et les coûts qui en résultent sont partagés entre les pouvoirs publics concernés, selon des modalités fixées par des accords de mise en œuvre intervenus par la suite.

2.2.1 Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM)

2.2.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages éprouvant des difficultés à trouver des logements à prix abordable et convenant à leurs besoins, et qui doivent débourser plus de 25 pour cent de leur revenu pour se loger.

— Engagements auprès de la SCHL

Étant donné que le Programme d'habitation à loyer modique du secteur public est un programme à frais partagés entre les gouvernements du Canada et du Québec, tout projet d'habitation doit faire l'objet d'un engagement auprès de la SCHL avant sa réalisation.

Un engagement désigne une promesse écrite du gouvernement fédéral à l'effet de participer au financement d'une unité ou d'un projet d'habitation et d'y consacrer les crédits budgétaires ou non budgétaires nécessaires. En 1988, la participation fédérale s'établissait à 59 % du coût d'exploitation des logements engagés au cours de cette année.

Dans le cadre de cette activité, la Société a engagé 1 619 unités d'habitation de type HLM public auprès de la SCHL en 1988. (voir tableau VIII). La réalisation de ces logements entraînera des investissements de 90 397 458 $.

En 1989, la Société prévoit engager quelque 1 500 autres unités semblables auprès de la SCHL.

Tableau VIII

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public
Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL

Année	Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL		
	milieu urbain*	milieu rural**	Total
1987	1 800	166	1 966
1988	1 488	131	1 619

* Municipalités de 2 500 habitants et plus
** Municipalités de moins de 2 500 habitants

— Construction, achat et recyclage

Pour atteindre les objectifs du Programme d'habitation à loyer modique du secteur public, la Société construit de nouveaux logements, recycle certains immeubles et peut acheter des édifices existants.

Les prêts servant au financement de ces projets sont amortis sur une période de trente-cinq ans.

En 1988, la Société a entrepris la construction de 82 projets d'habitation comptant 1 997 logements, en comparaison de 60 projets comprenant 1 264 logements l'année précédente. En cours d'année, elle a de plus livré à différents offices municipaux d'habitation 2 102 unités de logement réparties dans 86 projets, alors qu'en 1987, elle avait livré 1 451 unités de logement réparties dans 72 projets (voir tableau IX).

La Société prévoit mettre en chantier, durant la prochaine année, 1 900 logements et en livrer 1 800 aux offices municipaux d'habitation.

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public

Année	Mises en chantier par trimestre				
	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total
	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements
1987	10/425	25/465	11/134	14/ 240	60/1 264
1988	28/768	26/455	15/446	13/ 328	82/1 997
	Livraison de logements par trimestre				
1987	15/376	18/381	11/287	28/ 407	72/1 451
1988	14/409	13/412	17/266	42/1 015	86/2 102

— Financement

Depuis sa création en 1967, et jusqu'à 1974, la Société d'habitation du Québec a prêté à d'autres organismes des fonds empruntés à la Société centrale d'hypothèques et de logement[1] et au ministère des Finances du Québec, pour permettre la réalisation de projets d'habitation à loyer modique. Un peu plus de 19 000 logements à loyer modique ont ainsi été construits par les offices municipaux d'habitation, à l'aide de prêts hypothécaires consentis par la SHQ.

Des modifications apportées aux ententes fédérales-provinciales en matière d'habitation sociale et les changements subséquents apportés à la loi sur la SHQ en 1974, ont permis à la Société de se substituer aux municipalités et aux organismes sans but lucratif dans la réalisation de programmes d'habitation à loyer modique. À compter de 1974, la Société est donc devenue maître d'œuvre et, à partir de 1980, elle a commencé à pourvoir elle-même au financement des ensembles immobiliers dont elle détient les droits de propriété. Ces initiatives ont permis jusqu'à maintenant la création de plus de 35 000 logements, gérés par des offices municipaux d'habitation.

Au cours de l'année 1988, la Société a emprunté au total 1,6 milliard de dollars pour le financement à court terme de la construction de ses HLM et du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, incluant les refinancements. Elle a aussi procédé à une émission d'obligations de 175 millions de dollars, dont le produit servira au financement à long terme de ses projets. Les obligations émises par la Société sont assurées par le gouvernement du Canada et elles ont obtenu la cote AAA de la firme Standard & Poor's. Cette cote est la plus élevée qui ait jamais été accordée à un emprunteur du secteur public québécois.

1 Maintenant appelée la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public

Ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1988

	Projets	Places	Total	Personnes âgées	Logements familles	Personnes handicapées	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique *							
a) immeubles municipaux	311	—	19 180	5 292	13 845	43	358 061
b) immeubles de la Société	1 153	188	36 406	26 338	9 407	661	1 357 261
Total	**1 464**	**188**	**55 586**	**31 630**	**23 252**	**704**	**1 715 322**

* Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

— Gestion des habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

La Direction de la supervision des offices municipaux d'habitation (OMH) coordonne l'élaboration et l'application des directives et ententes nécessaires à la gestion locale des habitations à loyer modique, à la sélection des locataires et à la location des logements.

Les habitations à loyer modique, propriété des offices municipaux d'habitation ou appartenant à la Société d'habitation du Québec, sont administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société. Les logements à loyer modique sont régis par la Loi sur la Société d'habitation du Québec et par les règlements adoptés en vertu de celle-ci.

Le loyer versé par les locataires correspond à 25 % du revenu du chef de ménage et de celui de la personne indépendante dont le revenu est le plus élevé. Viennent s'y ajouter certains montants forfaitaires pour l'électricité (environ 20 $ par mois) et le stationnement, s'il y a lieu.

Le tableau XI présente l'évolution du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation en 1987 et 1988. Le parc HLM a augmenté de 4,1 % durant la dernière année et comptait 54 442 logements au 31 décembre 1988.

De ce nombre, 19 072 ont été construits avant 1974 par les offices municipaux d'habitation, à l'aide de prêts consentis par la Société. Depuis, la SHQ en a elle-même construit 31 918 et acheté 1 875 autres. Tous ces logements sont gérés par des OMH. Enfin, la Société de gestion immobilière SHQ assume l'administration de 1 577 logements.

Les offices reçoivent, généralement sur une base trimestrielle, des subventions destinées à combler le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais d'exploitation annuels de l'ensemble immobilier et les revenus provenant des loyers établis selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. Le coût du loyer assumé par les locataires est établi en fonction de leurs revenus.

Le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit au 31 décembre 1988 à 182,1 millions de dollars (voir tableau XII). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement.

C'est ainsi que pour les logements faisant l'objet d'un premier engagement auprès de la SCHL en 1988, le partage s'est effectué de la façon suivante : gouvernement du Canada, 59 % ; gouvernement du Québec, 31 % ; les municipalités, 10 %.

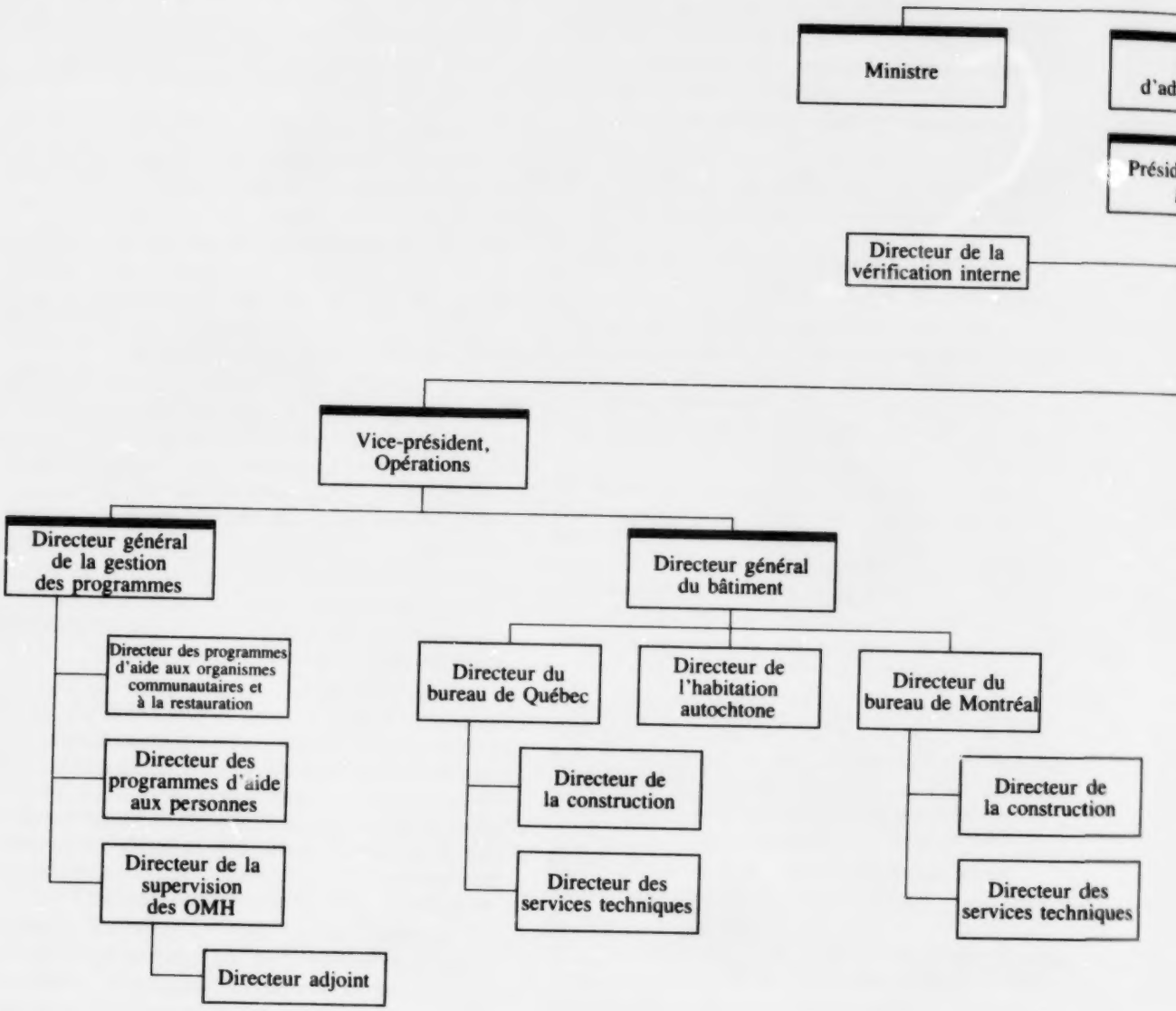
Dans le cadre de son programme de logement public, la SHQ paie, dans la proportion prévue aux conventions intervenues entre elle et ses mandataires, des taxes foncières, des taxes d'amélioration locale et de services, au même titre et sur la même base que pour des immeubles à logements de valeur comparable. Ainsi, pour l'année 1988, la Société a assumé des comptes de taxes provenant de 617 municipalités pour un montant total d'environ 43 000 000 $.

Pendant l'année 1988, la Société a poursuivi l'opération entreprise en 1982, portant sur le suivi de l'évaluation foncière des habitations à loyer modique. Dans le cadre de cette opération, la Société a procédé à une demande de révision de l'évaluation foncière dans le cas de 238 immeubles, pour un total de 6 816 logements répartis dans 81 OMH[1].

1 Ces données ne tiennent pas compte des immeubles gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal. Il a été convenu, en effet, que cet office assumait la responsabilité de superviser l'évaluation des immeubles qu'il administre, en consultation avec les évaluateurs de la Société d'habitation du Québec. En 1988, cet office a demandé la révision de l'évaluation de 3 147 logements.

Société d'habitation du Québec

Organigramme



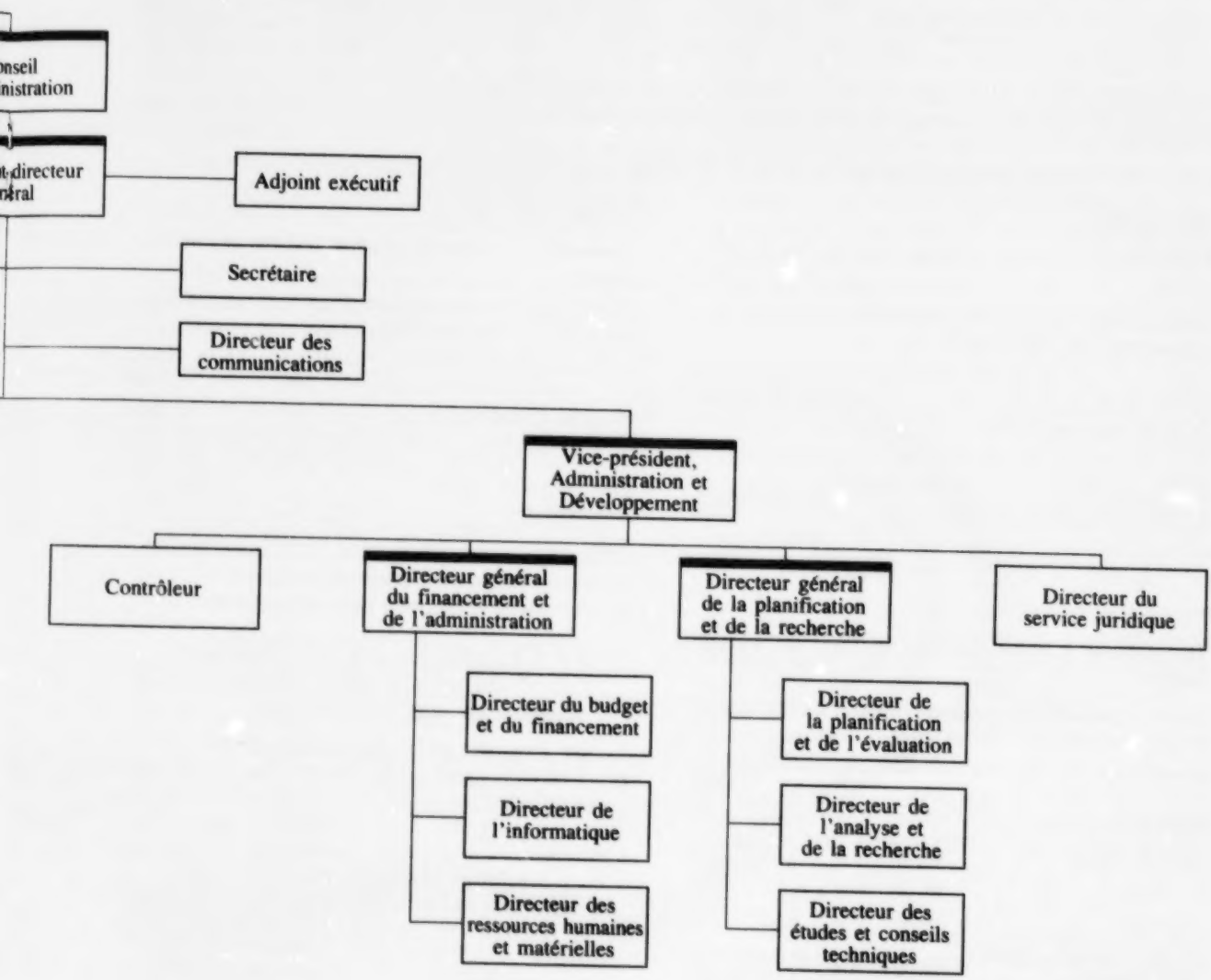

nseil
nistration
-directeur
néral
Adjoint exécutif
Secrétaire
Directeur des communications
Vice-président, Administration et Développement
Contrôleur
Directeur général du financement et de l'administration
Directeur général de la planification et de la recherche
Directeur du service juridique
Directeur du budget et du financement
Directeur de l'informatique
Directeur des ressources humaines et matérielles
Directeur de la planification et de l'évaluation
Directeur de l'analyse et de la recherche
Directeur des études et conseils techniques

Tableau XI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Le parc immobilier et le nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) en 1987 et 1988

		Nombre de logements à loyer modique			
Cumulatif au	**Nombre d'OMH**	**Gestion par OMH Construction**	**Gestion par OMH Achat et reprise**	**Gestion par SGI — SHQ[1]**	**Total**
31 décembre 1987	589	48 888	1 875	1 519[2]	52 282
31 décembre 1988	617	50 990	1 875	1 577[2]	54 442

1 L'administration d'une partie de ces logements à loyer modique est déléguée à des organismes locaux sous la responsabilité générale de la SGI-SHQ depuis 1981, année de sa formation par la SHQ.

2 Ce nombre comprend 2 immeubles de 121 chambres administrés par la SGI.

Tableau XII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Déficit d'exploitation en 1988 et contributions des gouvernements concernés[1]

Déficit total	182 087 727 $
Part des municipalités	17 860 149 $
Part de la Société d'habitation du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	164 227 578 $

1 Selon les prévisions budgétaires 1988, établies par les offices municipaux d'habitation et approuvées par la Société

Tableau XIII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Coûts mensuels moyens d'opération d'un logement à loyer modique en 1987 et 1988

	1987[1]		**1988[2]**	
Types de dépenses	**$**	**%**	**$**	**%**
Administration	32,72	6,7	30,67	5,9
Exploitation	99,79	20,5	112,64	21,7
Entretien	20,56	4,2	27,98	5,4
Améliorations et réparations majeures	17,04	3,5	22,14	4,3
Financement	247,44	50,7	254,61	49,0
Taxes et permis	70,07	14,4	71,02	13,7
Total	**487,62**	**100,0**	**519,06**	**100,0**

1 Selon les états financiers approuvés des OMH

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH

Tableau XIV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique en 1987 et 1988

	1987[1]		**1988[2]**	
Types de revenus	**$**	**%**	**$**	**%**
Revenus de location	226,79	46,5	221,27	42,6
Subventions au déficit d'exploitation	260,83	53,5	297,79	57,4
Total	**487,62**	**100**	**519,06**	**100**

1 Selon les états financiers approuvés des OMH

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH

2.2.1.2 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Le Programme de logement sans but lucratif privé est un programme fédéral-provincial d'aide aux coopératives d'habitation locative et aux organismes sans but lucratif. Son application fait suite à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale conclue en 1986 et à l'accord de mise en œuvre intervenu entre la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Ce programme permet la réalisation de logements à prix abordable, de qualité et de taille convenables, pour les familles et les particuliers, les personnes âgées ou handicapées, à faible revenu. Les projets doivent être la propriété d'organismes communautaires, coopératives d'habitation locative ou organismes sans but lucratif.

Ces projets sont placés en situation de concurrence lorsque la demande dépasse les ressources allouées. Un appel de propositions permet la sélection des projets sur la base de critères et de mesures de la capacité de rendement acceptables à la SHQ et à la SCHL, avant l'octroi de subventions.

L'aide financière accordée dans le cadre de ce programme, administré par la Société d'habitation du Québec, prend d'abord la forme d'un prêt de démarrage pouvant atteindre jusqu'à 750 $ par unité pour l'élaboration d'un projet. Ce prêt n'est disponible que pour des projets retenus à la suite d'un appel public de propositions.

Ces projets retenus sont suivis attentivement par la Société afin de s'assurer du respect des conditions d'admissibilité et des engagements d'abord conditionnels et après cela définitifs, émis par la Société.

Plus tard, le programme permet le versement de subventions à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif pour une période maximale de 35 ans. Ces subventions peuvent prendre la forme soit d'une subvention à l'exploitation pour combler le déficit d'opération (projets réguliers), soit d'une subvention équivalente à un rabattement à 2 % du taux d'intérêt du prêt hypothécaire (projets spéciaux).

Les projets acceptés dans le cadre du programme peuvent se réaliser sous la forme de construction neuve, d'achat d'immeubles nécessitant ou non une restauration, ou de recyclage d'un bâtiment existant.

Le programme est financé à 75 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et à 25 % par la Société d'habitation du Québec. Le programme vise essentiellement une clientèle démunie.

Depuis le début du programme en 1986, 144 projets représentant 2 078 unités d'habitation ont été retenus à la suite de trois appels publics de propositions (1986-87, 1987-88 et 1987 sans-abri).

Par la suite, 133 projets totalisant 1 888 unités d'habitation (dont 534 pour la seule année 1988) ont fait l'objet d'engagements définitifs auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ces unités comprenaient 1 417 logements, 419 chambres et 32 lits. Pour la réalisation de 93 % de ces projets engagés, les organismes parrains ont fait appel à des groupes de ressources techniques (GRT)[1] (voir tableau XV).

Le tableau XVI, qui représente une répartition des clientèles desservies par les organismes parrains à même les engagements de ces trois années, révèle que 43 % des bénéficiaires sont des familles, les autres étant des personnes seules, des personnes âgées et des clientèles spéciales.

Au 31 décembre 1988, 95 de ces projets représentant 1 169 unités étaient en exploitation et bénéficiaient du paiement de subvention par la Société. En 1988, la Société a ainsi versé 3 368 693 $ en subventions de déficit à l'exploitation à 83 organismes et 58 788 $ en rabattement du taux d'intérêt à 2 % à 12 autres organismes.

En 1988, la Société a procédé à un autre appel de propositions pour ce programme. Cet appel comprenait trois volets destinés à des clientèles différentes:

Volet I : projets de résidence permanente pour clientèles à faible revenu: familles, personnes seules, personnes âgées, personnes handicapées;

Volet II : projets de résidence permanente pour personnes âgées à faible revenu, en perte d'autonomie;

Volet III: projets de résidence de séjour temporaire présentés par des organismes désireux de consolider les ressources d'hébergement qu'ils gèrent déjà pour les sans-abri.

À la suite de cet appel de propositions, la Société a reçu 254 dossiers représentant plus de 4 400 unités (logements, chambres ou lits). Un jury a été formé pour chacun des volets de l'appel de propositions et a analysé les demandes reçues. La Société a retenu 120 projets représentant 1 777 unités composées de 1 060 logements, 240 chambres et 477 lits. De ces projets, 68 ont été retenus pour le Volet I de l'appel de propositions, 13 pour le Volet II et 39 pour le Volet III. Les investissements globaux prévus pour la réalisation de ces projets sont évalués à plus de 73 000 000 $.

Enfin, 14 organismes représentant 177 unités d'habitation se sont vu accorder en 1988 des prêts de démarrage afin d'élaborer leurs projets. L'ensemble des prêts consentis s'est élevé à 212 898 $. Une seule remise gracieuse a été consentie à un organisme pour un montant de 18 000 $. Il s'agit d'un projet de 24 unités qui a dû être abandonné en cours de réalisation.

1 On trouvera d'autres renseignements sur les GRT en section 2.4.1.

Tableau XV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Engagements 1986-1988: nombre de projets et d'unités d'habitation

Types de projets	1986	1987	1988	Total	Avec GRT	Sans GRT
COOP	22	18	7	47	45 (96 %)	2 (4 %)
OSBL	11	48	27	86	79 (92 %)	7 (8 %)
Nombre total de projets	**33**	**66**	**34**	**133**	**124 (93 %)**	**9 (7 %)**
Nombre correspondant d'unités	400	954	534	1 888		

Tableau XVI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Engagements 1986-1988: clientèles desservies par les organismes parrains (nombre de ménages)

	Familles %	Personnes % seules	Personnes % âgées	Logements* % spéciaux	Total %
COOP	575/83	35/ 5	83/12	0/ 0	693/100
OSBL	233/20	350/29	316/26	296/25	1 195/100
Total	**808/43**	**385/20**	**399/21**	**296/16**	**1 888/100**

* Logements pour itinérants, jeunes, femmes victimes de violence, ex-détenus, chambreurs, déficients mentaux ou physiques, ex-alcooliques et ex-toxicomanes.

2.2.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

En 1988, dans le cadre du mandat découlant de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société d'habitation du Québec a assuré la réalisation des programmes d'habitation à loyer modique destinés aux autochtones vivant en dehors des réserves, pour le compte de corporations autochtones sans but lucratif.

Un premier programme, pour ruraux et autochtones (LRA), vise à loger convenablement, à prix abordable, les ménages autochtones démunis et vivant dans des agglomérations comptant moins de 2 500 habitants, en leur fournissant des logements neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler 100 % des déficits d'exploitation après déduction du loyer qui représente 25 % du revenu du locataire. Ce programme comporte deux volets: le logement locatif et l'accession à la propriété.

Durant l'année 1988, le volet locatif du programme a permis la réalisation de 26 projets comprenant 109 logements, tandis que six logements ont été réalisés sous le volet accession à la propriété. Le coût total de réalisation estimé s'élèvera à 7 934 943 $, soit 7 548 451 $ pour le locatif (voir tableau XVII) et 386 492 $ pour l'accession à la propriété (voir tableau XVIII).

Un second programme, pour les autochtones en milieu urbain (LUA), a pour objectif d'aider les ménages autochtones démunis et vivant dans des agglomérations comptant plus de 2 500 habitants, à obtenir à prix abordable des logements convenables, neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler 100 % des déficits d'exploitation après déduction du loyer qui représente 25 % du revenu du locataire.

À l'intérieur de ce programme, 139 logements, répartis dans 42 projets, ont été réalisés en 1988 à un coût total estimé à 8 429 164 $ (voir tableau XIX).

Tableau XVII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Logements locatifs pour ruraux et autochtones (LRA)

Année	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût de réalisation estimé $	Coût de réalisation par logement $
Cumulatif au 1986-12-31	42	227	13 457 594	59 284
1987	31	113	6 954 791	61 546
1988	26	109	7 548 451	69 251
Total	**99**	**449**	**27 960 836**	**62 273**

Tableau XVIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Logements pour propriétaires-occupants ruraux et autochtones (LRA)

Année	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût de réalisation estimé $	Coût de réalisation par logement $
1988	6	6	386 492	64 415
Total	**6**	**6**	**386 492**	**64 415**

Tableau XIX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Logements locatifs en milieu urbain (LUA)

Année	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût de réalisation estimé $	Coût de réalisation par logement $
Cumulatif au 1986-12-31	24	129	7 119 902	55 193
1987	44	160	9 098 014	56 862
1988	42	139	8 429 164	60 641
Total	**110**	**428**	**24 647 080**	**57 586**

Tableau XX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Ensemble des projets réalisés dans le cadre des programmes LRA et LUA

Année	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût de réalisation estimé $	Coût de réalisation par logement $
Cumulatif au 1986-12-31	66	356	20 577 496	57 801
1987	75	273	16 052 805	58 801
1988	74	254	16 364 107	64 425
Total	**215**	**883**	**52 994 408**	**60 016**

2.2.1.4 Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit (au nord du 55e parallèle)

Les premières interventions de la Société d'habitation du Québec dans le domaine de l'habitation en milieu inuit remontent à 1978. En 1981, les gouvernements du Canada et du Québec signaient une entente par laquelle la Société devenait propriétaire de quelque 800 logements appartenant antérieurement au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Par la suite, la Société signait d'autres ententes avec les municipalités nordiques et le Conseil communautaire de Povungnituk en vue de leur confier la gérance de l'opération et de l'entretien des logements sociaux. Ces ententes, dont la durée ne peut excéder 50 ans, prévoient le versement par la Société de subventions couvrant jusqu'à 100 % du déficit annuel d'opération reconnu.

À la fin de l'année 1988, le parc immobilier de la Société dans le Grand Nord atteignait 1 315 unités d'habitation et les immobilisations totales depuis 1980 sont de l'ordre de 135 millions de dollars. Quant aux 149 nouvelles unités réalisées en 1988, elles ont nécessité des immobilisations de 25 206 000 $ (voir tableau XXI).

Selon les prévisions budgétaires 1988, les subventions au déficit d'exploitation des 1 199 logements en exploitation se chiffraient à 21 884 864 $.

Au cours de 1989, la Société d'habitation du Québec prévoit réaliser, en milieu inuit, 139 autres logements.

La construction d'une habitation à loyer modique est une entreprise beaucoup plus onéreuse au nord du 55e parallèle que dans la partie méridionale du Québec. Alors qu'ailleurs au Québec, en 1988, un logement de deux chambres à coucher pour familles coûtait en moyenne à la Société 53 000 $, le coût d'une telle habitation dans le Grand Nord revenait en moyenne à 171 400 $, soit 223 % de plus.

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer cette différence substantielle. Les trois principaux sont les conditions climatiques, l'éloignement et la nature du produit livré.

Cependant, une multitude d'autres éléments découlent de ces facteurs principaux: le pergélisol (permafrost, en anglais) qui ne permet aucune excavation, le type d'habitation et ses dimensions (on construit de l'unifamilial car les familles sont plus nombreuses que dans le sud et il n'y a pas de tradition de construction multifamiliale dans ces régions), la qualité des constructions (le climat exige des matériaux de qualité supérieure et plus de matériaux isolants), l'emballage des matériaux et leur transport (par bateau et parfois par avion), la courte saison propice à la construction, le transport et l'hébergement de la main-d'œuvre, le temps supplémentaire, etc.

Tableau XXI

Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit

Programmation 1988

Municipalité ou organisme	Exploitation		Immobilisation			
			Construction		Rénovation	
	Logements au 1988-12-31	Subventions $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	7	283 032	—	—	—	—
Akulivik	63	1 428 093	—	—	—	—
Aupaluk	26	653 962	—	—	—	—
Inukjuak	135	2 302 855	34	5 460 000	—	—
Ivujivik	43	926 237	—	—	—	—
Kangiqsualujjuaq	67	1 056 592	19	3 264 200	—	—
Kangiqsujuaq	73	1 600 725	—	—	—	—
Kangirsuk	65	1 383 489	—	—	—	—
Kuujjuaq	182	2 997 999	30	4 569 000	—	—
Kuujjuarapik	98	1 397 323	21	3 663 200	—	—
Povungnituk	153	2 511 768	22	4 201 000	—	—
Quaqtaq	46	1 012 057	—	—	—	—
Salluit	104	1 862 563	23	4 048 600	—	—
Tasijuaq	26	669 886	—	—	—	—
Umiujaq	60	1 314 881	—	—	—	—
Centre hospitalier de la Baie-d'Hudson	41	385 168	—	—	—	—
Centre hospitalier de la baie d'Ungava	10	98 234	—	—	—	—
Total	**1 199**	**21 884 864**	**149**	**25 206 000**	**—**	**—**

2.2.2 Le Programme de supplément au loyer

Le Programme de supplément au loyer a été implanté à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Cet accord a été renouvelé en 1986. Les coûts du programme sont partagés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et par la Société d'habitation du Québec.

Ce programme permet de mettre à la disposition de ménages et de personnes à faible revenu des logements ne faisant pas partie du parc immobilier de la SHQ. Les ménages retenus paient alors un loyer proportionnel à leur revenu, comme en HLM, la différence entre le loyer exigé par le propriétaire et la contribution requise du ménage (25 % de ses revenus) étant complétée par le supplément au loyer.

Jusqu'en 1986, le programme visait essentiellement des logements appartenant à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif. Il s'adressait également à des personnes physiquement handicapées qui louaient un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société. Il couvrait aussi les locataires de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui recevaient, avant la vente, une aide financière proportionnelle à leurs revenus.

Le Programme de supplément au loyer s'applique maintenant au marché locatif privé dans 51 municipalités du Québec. En tant que mandataires de la Société d'habitation pour la gestion de ce volet du programme, les OMH mettent des logements convenables, sélectionnés à même le parc immobilier privé, à la disposition de ménages apparaissant sur les listes d'attente des offices. Le programme permet alors de combler la différence entre le loyer payé par le locataire selon son revenu et le loyer convenu avec le propriétaire.

En 1988, 1 933 logements ont été retenus dans les municipalités suivantes, qui ont accepté de participer financièrement au programme:

Alma
Ancienne-Lorette
Anjou
Aylmer
Beauport
Brossard
Chambly
Charlesbourg
Châteauguay
Chicoutimi
Dolbeau
Drummondville
Gaspé
Gatineau
Granby
Iberville
Jonquière
La Baie
La Tuque
Lac-Brome
LaSalle
Lauzon
Laval
Longueuil
Loretteville
Magog
Matane
Mont-Joli
Montréal
Montréal-Nord
Québec
Rimouski
Roberval
Rouyn-Noranda
Saint-Eustache
Saint-Félicien
Sainte-Foy
Saint-Hubert
Saint-Hyacinthe
Saint-Jean-Chrysostome
Saint-Léonard
Sainte-Marie-de-Beauce
Sainte-Thérèse
Salaberry-de-Valleyfield
Sept-Îles
Sherbrooke
Terrebonne
Val-Bélair
Vanier
Verdun
Victoriaville

Le Programme de supplément au loyer s'applique également à 30 % des logements réalisés par des coopératives d'habitation dans le cadre du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Au cours de l'année 1988, la Société d'habitation du Québec a donc ratifié de nouvelles ententes et pris des engagements pour un total de 2 496 nouveaux logements, dont la répartition est la suivante:

— coopératives et organismes sans but lucratif: 23 unités;
— marché locatif privé: 1 933 unités;
— personnes handicapées: 174 unités;
— coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI): 366 unités.

Tableau XXII

Programme de supplément au loyer

Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1988

Clientèles	Ménages et chambreurs	Personnes âgées	Personnes handicapées	Total	%
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	—	791	—	791	12
b) financés par la SCHL	—				
I. organismes privés	517	1 129	15	1 661	24
II. offices municipaux d'habitation	223	83	—	306	4
Coopératives d'habitation locative	1 357	427	51	1 835	27
Logements pour personnes handicapées	—	—	919	919	13
Village olympique (RIO)	—	200	—	200	3
Habitations vendues par la SCHL (propriétaires privés)	215	21	—	236	3
Marché locatif privé	922	—	—	922	14
Total	**3 234**	**2 651**	**985**	**6 870**	**100**

Tableau XXIII

Programme de supplément au loyer

Nombre d'organismes et de logements subventionnés en 1987 et 1988

Clientèles	1987-12-31 Organismes/ logements	Sommaire des dépenses de subventions en 1987 $	1988-12-31 Organismes/ logements	Sommaire des dépenses de subventions en 1988 $
Organismes sans but lucratif				
a) financés par la SHQ	6/ 690	447 013	6/ 791	487 490
b) financés par la SCHL				
1. organismes privés	89/1 592	2 428 438	101/1 661	2 640 893
II. offices municipaux d'habitation	18/ 268	270 123	22/ 306	418 362
Coopératives d'habitation locative	210/1 236	1 140 286	235/1 280	1 374 741
Coopératives PHI[1]	31/ 186	164 396	91/ 555	1 040 898
Logements pour personnes handicapées	11/ 733	1 839 462	12/ 919	2 305 233
Village olympique (RIO)	1/ 200	403 982	1/ 200	428 477
Logements vendus par la SCHL	46/ 284	551 474	40/ 236	487 223
Marché locatif privé			23/ 922	2 303 650
Total	**412/5 189**	**7 245 174[2]**	**531/6 870**	**11 486 967[3]**

1 Coopératives créées en vertu du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la SCHL.

2 Les états financiers de 1987 indiquent pour ce programme des dépenses de 7 367 642 $. Une partie de cette somme couvre certains ajustements se rapportant à l'année antérieure.

3 Les états financiers de 1988 indiquent pour ce programme des dépenses de 11 793 482 $. Une partie de cette somme couvre certains ajustements se rapportant à l'année antérieure.

2.2.3 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ)

Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec a pour but d'aider à la restauration de logements détériorés habités par des ménages à faible revenu pour les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

Le programme est entré en vigueur le 1er octobre 1986. Il a remplacé les programmes antérieurs d'aide à la restauration résidentielle du Québec (Loginove) et d'aide à la remise en état des logements du gouvernement fédéral (Parel-urbain et Parel-rural). Contrairement à ces derniers programmes, le PARCQ s'applique sur tout le territoire du Québec.

Conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, le PARCQ a été élaboré conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec; cette dernière assume la gestion du programme. Les coûts du programme sont défrayés en parts égales par le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial. Dans le cas des projets de restauration visant la clientèle autochtone, le fédéral et le provincial assument respectivement 75 % et 25 % des coûts.

Le programme, qui s'adresse aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs, comporte deux volets d'application:

— les « travaux de restauration » s'appliquent à la correction de l'ensemble des déficiences majeures relevées sur des éléments importants du bâtiment;

— les « travaux d'accessibilité » visent à rendre accessible et à adapter un logement destiné à une personne handicapée. Ce volet peut s'appliquer indépendamment du volet « travaux de restauration » ou conjointement avec lui.

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise conditionnelle. Le montant de la remise varie, pour le propriétaire-occupant, selon le revenu du ménage. Pour le propriétaire-bailleur, le montant de la remise dépend principalement du loyer net du logement avant restauration.

Le montant maximum de remise pour un logement occupé par le propriétaire est de 5 000 $ pour les travaux de restauration et de 5 000 $ pour les travaux d'accessibilité. Le montant maximum de remise pour un logement locatif est de 17 000 $ (logement de 5 chambres à coucher dont le loyer net avant restauration est inférieur à 180 $ par mois) pour les travaux de restauration, et de 5 000 $ pour les travaux d'accessibilité. Les montants de remise pour les travaux de restauration et d'accessibilité peuvent être cumulés le cas échéant.

Les propriétaires qui bénéficient du programme doivent respecter certains engagements pour une période déterminée.

La Société d'habitation du Québec confie à des mandataires la responsabilité d'administrer localement le programme d'aide à la restauration Canada-Québec. Ces mandataires peuvent être des corporations municipales ou des municipalités régionales de comté.

Au cours de l'exercice financier 1988, le programme a entraîné la rénovation d'environ 13 000 logements grâce à une enveloppe budgétaire globale de 77 210 000 $ (voir tableau XXIV). Le revenu moyen du propriétaire-occupant qui a demandé à bénéficier du programme était de l'ordre de 11 000 $ par année. En ce qui a trait au propriétaire-bailleur, le loyer moyen avant rénovation se situait aux environs de 190 $ par mois.

Depuis ses débuts en octobre 1986, le PARCQ aura nécessité des engagements de 144 millions de dollars et entraîné des investissements de l'ordre de 230 millions pour la restauration d'environ 25 000 logements.

En plus d'assumer la gestion du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, la Société d'habitation du Québec assure également celle du Programme de réparation d'urgence destiné aux personnes et aux ménages les plus défavorisés des régions rurales ayant un besoin urgent de réparer leur logement devenu une menace pour la santé et la sécurité des occupants. L'aide fournie par les deux paliers de gouvernement se situe entre 1 300 $ et 3 800 $ selon que le logement est localisé dans le sud, le nord ou le grand nord.

Tableau XXIV

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec

Répartition de l'enveloppe budgétaire globale de 1988

	$
— Travaux de restauration de logements locatifs (propriétaires-bailleurs)	
- en milieu urbain (plus de 2 500 habitants)	39 850 000
- en milieu rural (moins de 2 500 habitants)	6 670 000
— Travaux de restauration de logements occupés par leur propriétaire	
- en milieu urbain	11 440 000
- en milieu rural	14 970 000
— Travaux d'adaptation de logements destinés à des personnes handicapées	2 310 000
— Travaux de restauration de logements occupés par des propriétaires autochtones vivant en milieu rural	1 970 000
Total	**77 210 000**

2.3 Programmes d'aide à l'habitation financés et administrés par le Québec

Depuis 1967, le gouvernement du Québec a maintes fois créé des programmes d'aide à l'habitation qui lui sont propres et dont il a confié la mise en œuvre et l'administration à la Société d'habitation du Québec. À l'occasion, il a même participé au financement et à la réalisation d'initiatives générées par d'autres intervenants.

Deux de ces programmes, soit le Programme d'aide à la mise de fonds et le Programme d'allocation-logement pour personnes âgées sont présentement actifs, tandis que quelques-uns, dont le présent rapport traite dans une autre section, sont actuellement en phase de terminaison.

2.3.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds

À l'occasion du Discours sur le budget du 12 mai 1988, le ministre des Finances du Québec annonçait la création d'un Programme d'aide à la mise de fonds, ayant pour but d'aider les ménages désireux de faire l'acquisition d'une première maison à compléter la mise de fonds généralement requise par les institutions financières.

Ce programme s'adresse aux familles ayant deux enfants ou plus, âgés de moins de 18 ans, et n'ayant jamais été propriétaires d'une résidence principale. Pour qu'un logement soit admissible au programme, son coût, incluant le terrain et les infrastructures, ne doit pas excéder 95 000 $.

Le Programme d'aide à la mise de fonds, dont la mise en œuvre et l'administration ont été confiées à la Société d'habitation du Québec, est entré en vigueur le 27 juillet 1988, avec portée rétroactive au 13 mai précédent. Il prévoit que le Gouvernement, pendant une période de 7 ans, garantit un prêt que l'acheteur obtient d'une institution financière participante et qui peut atteindre 10 % de la valeur de l'hypothèque, sans toutefois dépasser 7 000 $. Le Gouvernement assume en outre le paiement des intérêts sur le prêt pendant la même période.

La plupart des institutions financières qui font du prêt hypothécaire participent au Programme d'aide à la mise de fonds et offrent leurs services aux requérants dans plus de 3 000 succursales situées sur l'ensemble du territoire québécois.

Au 31 décembre 1988, la Société avait reçu 2 852 demandes de requérants désirant bénéficier de ce programme. De ce nombre, 1 270 avaient reçu de la Société un avis confirmant qu'un certificat de prêt garanti avait été émis à leur nom et les invitant à se présenter à l'institution financière qu'ils avaient déjà choisie (voir tableau XXV).

Tableau XXV

Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété)

Statistiques au 31 décembre 1988

Nombre de demandes reçues	2 852
Nombre de certificats de prêt garanti émis	1 270
Coût moyen des acquisitions	61 621 $
Montant moyen des hypothèques	52 398 $
Montant moyen des prêts garantis	5 127 $

2.3.2 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Logirente est un programme du gouvernement du Québec qui vise essentiellement à alléger le fardeau financier que peut représenter le coût du loyer pour les personnes de 60 ans et plus.

Ce programme d'allocation-logement permet de verser une aide financière directement aux propriétaires et aux locataires d'un logement ou d'une chambre (chambreurs) lorsque le coût du loyer admissible constitue une dépense trop élevée eu égard à leur revenu. Cette aide représente 75 % de la partie de la dépense de logement qui dépasse 30 % des revenus du ménage ou de la personne bénéficiaire. Le remboursement d'impôt foncier est toutefois déduit du montant de la subvention accordée.

En 1988, le gouvernement du Québec a révisé à la hausse les coûts de logement maxima admissibles. Ainsi, les barèmes des coûts annuels de logement sont passés respectivement de 2 700 $ à 2 820 $ pour les chambreurs, de 3 540 $ à 3 660 $ pour les personnes seules, locataires ou propriétaires, et de 4 080 $ à 4 260 $ pour les couples ou les ménages de deux personnes et plus.

Pour la période du 1er octobre 1987 au 30 septembre 1988, sur 44 711 demandes reçues, 32 990 ménages (30 662 en 1987) ont été admis au programme en fonction des paramètres réglementaires, ce qui représente une augmentation de 2 328 ménages subventionnés par rapport à l'année précédente. De plus, le déboursé global pour la même période a atteint 21,2 millions de dollars comparativement à 18,7 millions en 1987.

Le tableau XXVI, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 84 % de l'ensemble des logements subventionnés sont habités par des personnes vivant seules, en logement. On peut aussi remarquer que la subvention moyenne versée dans le cadre du programme Logirente s'établit à 641,81 $ par année.

Le programme Logirente est coordonné et orienté par la Société d'habitation du Québec, tandis que son administration est assurée par le ministère du Revenu. Les coûts de ce programme sont entièrement assumés par le Québec.

Tableau XXVI

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Répartition par type de clientèle pour 1987-1988 *

	Propriétaires	Locataires de chambre	Locataires de logement	Total bénéficiaires	Subvention annuelle moyenne	Total allocation
					$	$
Couples	138	5	2 421	2 564	642,85	1 648 260
Avec personnes à charge	8	1	376	385	634,49	244 280
Personnes seules	339	2 075	27 627	30 041	641,82	19 281 073
Total	**485**	**2 081**	**30 424**	**32 990**	**641,81**	**21 173 613**

* Ces données proviennent d'un rapport statistique sur les bénéficiaires de Logirente 1987-1988, préparé par le ministère du Revenu du Québec en septembre 1988.

Tableau XXVII

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Statistiques comparatives de 1988 par rapport à 1987

	Nombre de demandes		Nombre de personnes ou de ménages subventionnés		Subvention annuelle moyenne	
	1987	1988	1987	1988	1987	1988
					$	$
Locataires de logement	—	—	28 523	30 424	628,57	664,10
Propriétaires	—	—	548	485	488,83	523,89
Locataires de chambre	—	—	1 591	2 081	341,23	343,49
Total	**43 056**	**44 711**	**30 662**	**32 990**	**611,16**	**641,81**

2.4 Programmes en phase de fermeture

Durant l'année 1988, la Société d'habitation du Québec a continué d'assurer le suivi des dossiers déjà admis en vertu d'autres programmes entièrement québécois, pour lesquels la période d'inscription de nouvelles demandes a pris fin au cours des récentes années.

Des prestations seront cependant encore versées durant quelques années aux derniers bénéficiaires de certains de ces programmes.

2.4.1 Le Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Logipop était un programme destiné à promouvoir la réalisation de logements ou de maisons de chambres sous forme de coopérative d'habitation locative (COOP) ou d'organisme sans but lucratif (OSBL).

Ce programme, en vigueur depuis 1977 mais pour lequel aucune nouvelle demande n'a été acceptée depuis 1986, pouvait s'appliquer sur l'ensemble du territoire québécois aux catégories suivantes de projet: achat-restauration, recyclage de bâtiments non résidentiels à des fins résidentielles, achat simple ou construction de bâtiments neufs.

Par ce programme, la Société accordait directement aux coopératives ou aux OSBL des subventions soit de démarrage pour l'élaboration d'un projet, soit de capital pour sa réalisation.

Dans le cadre de Logipop, la Société subventionnait des groupes de ressources techniques (GRT) offrant les services nécessaires à la réalisation de projets d'habitation par des coopératives ou des organismes sans but lucratif.

En vertu du Règlement sur l'aide au logement populaire (coopératif et sans but lucratif), les GRT continuent de recevoir une aide financière, selon des modalités nouvelles, pour la réalisation d'habitations à loyer modique du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif).

En 1988, un seul groupe a bénéficié d'une subvention de démarrage pour un montant de 500 $ et 27 organismes représentant 242 logements ont bénéficié du versement de 552 600 $ en subventions de capital.

Par ailleurs, la Société a versé en 1988 aux 33 groupes de ressources techniques en opération 1 529 452 $ en subventions de fonctionnement et 38 650 $ en aide financière additionnelle reliée aux primes de productivité accordées dans le cadre du programme.

2.4.2 Le fonds spécial de soutien aux organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri

En 1988, dans le cadre du fonds spécial de 2 500 000 $ autorisé en 1987 dans le cadre de l'Année internationale du logement des sans-abri, la Société a versé un montant de 617 743 $ destiné à des organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri. Ainsi, 147 organismes ont bénéficié de 565 077 $ afin de pouvoir faire l'acquisition d'ameublement et d'équipement destiné à soutenir leurs interventions auprès des sans-abri. Par ailleurs, 19 organismes ont reçu 52 666 $ pour réaliser des projets spéciaux de démonstration, de sensibilisation, d'aide directe ou de recherche accordés dans le cadre de l'Année internationale.

Enfin, compte tenu des demandes importantes reçues en 1987 pour cette intervention et qui n'ont pu alors être satisfaites, la Société s'est vu accorder en 1988, par le gouvernement du Québec, un fonds spécial additionnel de 1 000 000 $. Cette aide devrait permettre de subventionner d'autres organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri afin qu'ils puissent acquérir de l'ameublement et de l'équipement pour un montant approximatif de 850 000 $ et afin d'entreprendre la réalisation de nouveaux projets spéciaux d'intervention pour un montant approximatif de 150 000 $.

Tableau XXVIII

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Aide financière versée sous forme de subvention, de 1977 à 1988

	Coopératives et OSBL	Nombre de logements	$
Subventions de démarrage	1 153	20 201	555 388
Subventions de capital	1 067	17 218	36 334 845
Total	—	—	**36 890 233**

Tableau XXIX

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Aide technique: subventions de fonctionnement aux groupes de ressources techniques de 1977 à 1988, et aide financière additionnelle

Subventions de fonctionnement	Aide financière additionnelle	Total $
18 187 983 $	1 766 650	19 954 633

2.4.3 Le Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Mis en œuvre en 1981, ce programme accordait une aide financière aux propriétaires pour qu'ils puissent effectuer des travaux de restauration destinés à améliorer de façon importante la qualité de leurs logements, tout en respectant la capacité financière des occupants.

Depuis le 1er octobre 1986, aucune nouvelle demande d'aide n'est considérée pour les propriétaires privés, le programme Loginove ayant été remplacé, à cette date, par le programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

La Société a cependant autorisé, en 1988, la restauration de 85 logements préalablement engagés, ce qui a représenté des travaux d'une valeur totale de 1 913 267 $ (voir tableau XXX), et depuis le début du programme, la restauration de 22 573 logements (voir tableau XXXI).

Tableau XXX

Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Dossiers acceptés en 1988

Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
11	85	1 913 267	937 095

Tableau XXXI

Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Dossiers acceptés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1988

Dossiers	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
En cours	65	300	7 399 411	2 595 597
Terminés	7 519	22 273	428 947 392	165 400 903
Total	**7 584**	**22 573**	**436 346 803**	**167 996 500**

2.4.4 Le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR)

Ce programme s'adressait aux ménages qui n'avaient jamais été propriétaires et qui avaient un enfant de moins de 12 ans vivant avec eux.

Bien que ce programme soit en phase de fermeture, la Société continue, conformément à ses engagements, à verser des subventions aux bénéficiaires inscrits au programme le ou avant le 15 avril 1986.

Depuis son entrée en vigueur, en décembre 1981, le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle a permis d'aider financièrement 59 978 ménages. Le montant total des subventions versées à 26 500 bénéficiaires, en 1988, s'est élevé à 13 568 846 $.

2.4.5 La Loi sur l'habitation familiale

Lors de sa création en 1967, la Société d'habitation du Québec s'est vu confier l'administration de la Loi sur l'habitation familiale, qui avait remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation adoptée en 1948, afin de juguler la crise du logement qui sévissait à cette époque.

Aucun nouveau requérant n'a été admis à ce programme depuis 1974, année où la Loi sur l'habitation familiale est devenue caduque. La Société a cependant continué à assumer les engagements et obligations contractés antérieurement. Au cours de 1988, la Société a ainsi versé à 5 906 bénéficiaires des subventions totalisant 759 373 $. Elle prévoit encore débourser deux millions de dollars dans le cadre de ce programme.

2.4.6 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation)

La Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire (L.R.Q., 1982, c. 42) a donné lieu à la mise en œuvre de Corvée-Habitation, dont le but était de relancer la construction domiciliaire en période de ralentissement de l'économie.

À titre de mandataire de la corporation Corvée-Habitation qui administrait un fonds provenant des contributions fournies par les intervenants du milieu et par le gouvernement du Québec, la Société d'habitation du Québec assurait la gestion d'un programme

de subventions pour la construction de nouveaux logements. Depuis la dissolution de cette corporation en 1986, c'est la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) qui assure maintenant la gestion du fonds.

Au 31 décembre 1988, le programme avait permis la réalisation de 52 220 logements. À cette même date, Corvée-Habitation avait versé 65,6 millions en subventions d'intérêt et 51,3 millions en subventions en capital, pour un total de 116,9 millions de dollars. Au cours de l'année, 1 867 personnes ont encore bénéficié de ce programme. Le dernier versement de subventions a été effectué le 31 décembre 1988.

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

La Société de gestion immobilière SHQ est un organisme sans but lucratif constitué le 18 septembre 1981 en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, à la requête de la Société d'habitation du Québec qui en nomme les membres et les administrateurs.

La SGI-SHQ a d'abord été mise en place pour administrer certains immeubles acquis par la Société d'habitation du Québec à la suite de dations en paiement par des coopératives et des organismes sans but lucratif à qui elle avait consenti des prêts hypothécaires et qui présentaient certains problèmes particuliers. L'administration de certains de ces immeubles est maintenant transférée à des offices municipaux d'habitation, mais la SGI-SHQ continue d'en superviser la gestion.

La Société d'habitation du Québec a aussi confié à la SGI-SHQ la gestion de l'ensemble immobilier Val-Martin.

À la fin de 1988, la SGI-SHQ gérait encore directement 919 logements et supervisait l'administration de 537 logements et de 63 chambres.

La SGI-SHQ a aussi été associée à certains projets expérimentaux. C'est ainsi qu'elle s'est occupée de la première maison de chambres réalisée par la Société d'habitation du Québec à Québec et qu'elle a fait construire, en collaboration avec la corporation Waskahegen et la Direction générale du bâtiment de la Société d'habitation du Québec, les premiers logements pour autochtones hors réserve en milieu rural en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. Ces unités sont maintenant gérées par la corporation Waskahegen.

Enfin, la SGI-SHQ est substituée à Corvée-Habitation depuis le 30 avril 1986, pour la gestion du fonds de relance de la construction domiciliaire et pour la distribution du solde du fonds à la fin du programme (voir 2.4.6).

Le déficit de la SGI-SHQ a été comblé par la Société d'habitation du Québec dans le cadre des ententes de financement signées avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

En raison de la convention de services liant la SGI-SHQ à la Société d'habitation du Québec, son personnel est restreint et se situe surtout au niveau local.

À la fin de 1988, le conseil d'administration de la SGI-SHQ était composé de:

— Me Jean-Luc Lesage, président,
— Monsieur André Bourgault, vice-président,
— Monsieur Louis Trudel, trésorier,
— Monsieur Claude Desmeules, administrateur.

Chapitre 4
La situation financière

L'actif total de la Société atteint maintenant 2,04 milliards de dollars et se répartit comme suit: 28 % en prêts et avances, 67 % en immeubles d'habitation et le solde en créances.

Les emprunts de la Société forment 95 % de son passif. Le financement de ces emprunts est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (907,2 millions), le gouvernement du Québec (133,7 millions) et d'autres sources du secteur privé (901,2 millions).

Le coût total des programmes administrés par la Société se chiffre à 340,2 millions. Le financement des différents programmes a été absorbé dans les mêmes proportions que l'année dernière, soit à 56 % par le gouvernement du Québec et à 44 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Au 31 décembre 1988, l'excédent cumulatif de la Société est de 3,4 millions, soit une augmentation de 1,7 million de dollars.

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1988

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié les bilans de la Société d'habitation du Québec et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1988 ainsi que l'état des résultats et de l'excédent et l'état de l'évolution de la situation financière de la Société de même que l'état de l'évolution du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1988 ainsi que les résultats des opérations et l'évolution de la situation financière de la Société de même que l'évolution du fonds d'assurance des sinistres pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables énoncées à la note 2, appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Rhéal Chatelain, F.C.A.

Québec, le 2 juin 1989

Société d'habitation du Québec

Résultats et excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1988

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Contributions (note 3)		
Gouvernement du Québec	191 897	201 380
Société canadienne d'hypothèques et de logement	148 277	120 671
	340 174	322 051
Recouvrement — service de la dette imputé au programme de logement sans but lucratif	136 686	131 714
Intérêts sur prêts et avances	43 940	44 295
	520 800	**498 060**
Dépenses		
Coût des programmes (note 3)	311 842	296 938
Frais d'administration (note 4)	28 332	25 113
	340 174	322 051
Intérêts sur emprunts (note 5)	174 842	172 556
Amortissement des immeubles d'habitation	4 089	2 748
	519 105	**497 355**
Revenu net de l'exercice	**1 695**	**705**
Excédent au début	1 720	1 015
Excédent à la fin	**3 415**	**1 720**

Société d'habitation du Québec

Bilan
au 31 décembre 1988

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Prêts et avances (note 6)	571 153	578 876
Immeubles d'habitation (note 7)	1 372 311	1 252 021
Créances		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	80 199	77 040
Gouvernement du Québec	15 503	6 466
Autres	4 311	2 773
Encaisse et dépôt à terme	—	31 389
	2 043 477	**1 948 565**
Passif		
Emprunts (note 8)	1 942 089	1 860 795
Créditeurs (note 9)	38 259	35 245
Contribution reportée — gouvernement du Québec (note 10)	54 136	45 134
Fonds d'assurance des sinistres	5 364	5 671
Chèques en circulation moins encaisse	214	—
	2 040 062	1 946 845
Excédent	3 415	1 720
	2 043 477	**1 948 565**

Engagements (note 13)
Éventualité (note 14)

Pour la Société,

Guy G. Bouchat, président du conseil d'administration

Jean-Paul Arsenault, président-directeur général

Société d'habitation du Québec

Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1988

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Activités d'exploitation		
Liquidités (utilisées pour les) provenant des activités d'exploitation (note 11)	(1 686)	39 201
Activités de financement		
Nouveaux emprunts	1 680 341	1 300 465
Remboursements d'emprunts	(1 593 138)	(1 222 426)
(Diminution) augmentation des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	(307)	757
Liquidités provenant des activités de financement	86 896	78 796
Activités d'investissement		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(124 377)	(92 919)
Prêts et avances	(1 256)	(2 367)
Encaissements sur prêts et avances	8 765	8 195
Acquisition d'une propriété sous financement de la Société		
Immeuble d'habitation	(57)	—
Prêt et intérêts courus	57	—
Disposition d'une propriété	55	—
Liquidités utilisées par les activités d'investissement	(116 813)	(87 091)
(Diminution) augmentation des liquidités	**(31 603)**	**30 906**
Encaisse et dépôt à terme au début	31 389	483
(Chèques en circulation moins encaisse) encaisse et dépôt à terme à la fin	**(214)**	**31 389**

Société d'habitation du Québec

Fonds d'assurance des sinistres

Bilan au 31 décembre 1988

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Encaisse	2	6
Créances		
Société d'habitation du Québec	5 364	5 671
Autres	1	10
	5 367	**5 687**
Passif		
Réclamations en voie de règlement	802	1 456
Solde du fonds	4 565	4 231
	5 367	**5 687**

Pour la Société,

Guy G. Bouchat, président du conseil d'administration

Jean-Paul Arsenault, président-directeur général

Évolution du fonds au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1988

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Primes	719	995
Intérêts	568	454
	1 287	1 449
Dépenses		
Réclamations	857	1 674
Frais d'administration	96	4
	953	1 678
Excédent des revenus sur les dépenses de l'exercice	334	(229)
Solde du fonds au début	4 231	4 460
Solde du fonds à la fin	**4 565**	**4 231**

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires 31 décembre 1988

1. Constitution et objets

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale (L.R.Q., chapitre S-8), a pour objets:

- d'aviser le ministre responsable sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec;
- de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;
- de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;
- de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;
- de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière;
- de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. Les pertes individuelles excédant 500 milliers de dollars ne sont pas couvertes par ce fonds d'assurance et sont partageables en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec conformément aux accords directeurs intervenus entre ces organismes.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon la méthode de comptabilité d'exercice et les conventions comptables énoncées ci-dessous. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

a. Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

Pour les projets de construction d'immeubles d'habitation de la Société, des intérêts ainsi que des frais d'administration sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation. Le taux d'intérêt imputé est égal à la moyenne pondérée des taux d'intérêt effectifs des emprunts à court terme contractés par la Société pour financer ses projets.

ii. L'amortissement des immeubles d'habitation correspond au recouvrement de la partie capital du service de la dette imputé au Programme de logement sans but lucratif. Le recouvrement s'effectue généralement sur une période de 35 à 50 ans. Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b. Prêts et avances

Aucune provision pour non-remboursement n'est inscrite relativement aux prêts et avances dont les remboursements sont en arrérages puisque ces montants sont comptabilisés au coût des propriétés, s'il y a acquisition par défaut de paiement.

c. Contributions

Les contributions du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au coût des programmes de l'exercice sont inscrites aux résultats en autant que les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés.

d. Recouvrement — service de la dette imputé au programme de logement sans but lucratif

Le service de la dette que la Société doit assumer en vertu des emprunts contractés pour le financement de ses immeubles d'habitation dont la gérance est confiée à des mandataires, est généralement récupéré à même les subventions versées à ces mandataires, en l'occurrence les offices municipaux d'habitation du Québec, les municipalités nordiques et la Société de gestion immobilière SHQ.

e. Coût des programmes

Logement sans but lucratif

Aux fins de la gestion du Programme de logement sans but lucratif, la Société d'habitation du Québec a conclu des conventions d'exploitation avec certains organismes en vue de leur confier l'administration de ses projets d'habitation pour une période n'excédant pas 50 ans. Ces conventions prévoient,

entre autres, le versement d'une subvention pour aider à combler le déficit d'exploitation des logements sous gestion.

Le coût du Programme de logement sans but lucratif est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société.

Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes, ainsi que les frais reliés au refinancement des emprunts.

Supplément au loyer

L'aide accordée par la Société en vertu de conventions n'excède pas 15 ans.

Lorsque le Programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes, le coût de ce programme est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société ou, le cas échéant, à partir des estimés préparés et approuvés par la Société.

Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéfices de ce programme sont octroyés à des individus, la Société enregistre ces bénéfices conformément à la convention comptable applicable aux « autres programmes ».

Aide à la mise de fonds

Le coût de ce programme est constitué des intérêts sur les prêts garantis ainsi que de toute perte que la Société doit assumer lors de l'exécution des garanties.

Corvée-Habitation

La quote-part de la Société au coût de ce programme correspond à 60 % des subventions octroyées par le Fonds de relance de la construction domiciliaire, créé en vertu de la Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire.

Aide à la restauration Canada-Québec

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise potentielle. Le prêt est considéré comme une dépense de l'année courante dès que le versement du prêt est approuvé par la Société.

Autres programmes

Le coût de chacun des autres programmes est enregistré aux livres en autant que les demandes de subvention aient été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent viennent à échéance avant la fin de l'exercice financier concerné.

f. Matériel et équipement

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

g. Fonds d'assurance des sinistres

i. Réclamations

Les réclamations sont inscrites au coût ou à la valeur estimative des sinistres et couvrent les sinistres déclarés à la Société au plus tard un mois après la fin de l'exercice.

ii. Matériel et équipement

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

3. Coût et contributions aux programmes
(en milliers de dollars)

Programmes	1988			1987		
		Contributions			Contributions	
	Coût	Gouvernement du Québec	S.C.H.L. *	Coût	Gouvernement du Québec	S.C.H.L. *
Logement sans but lucratif						
Public						
Immeubles des offices municipaux d'habitation	35 557	13 412	22 145	35 484	15 359	20 125
Immeubles d'habitation de la Société gérés par des mandataires	130 881	44 105	86 776	130 332	45 607	84 725
	166 438	57 517	108 921	165 816	60 966	104 850
Privé						
Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif	3 470	882	2 588	609	153	456
Autochtones en milieu urbain	1 500	360	1 140	186	44	142
Autochtones en milieu rural	2 093	492	1 601	879	211	668
	7 063	1 734	5 329	1 674	408	1 266
	173 501	**59 251**	**114 250**	**167 490**	**61 374**	**106 116**
Aide aux personnes						
Supplément au loyer	11 794	6 580	5 214	7 367	5 254	2 113
Aide à la mise de fonds	35	35	—	—	—	—
Corvée-Habitation	345	345	—	1 109	1 109	—
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	13 285	13 285	—	23 994	23 994	—
Allocation-logement en faveur des personnes âgées	21 460	21 460	—	20 196	20 196	—
Loi sur l'habitation familiale	758	758	—	1 076	1 076	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	11	11	—	11	11	—
	47 688	**42 474**	**5 214**	**53 753**	**51 640**	**2 113**

Programmes	1988 Coût	1988 Contributions Gouvernement du Québec	1988 Contributions S.C.H.L. *	1987 Coût	1987 Contributions Gouvernement du Québec	1987 Contributions S.C.H.L. *
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Aide au logement populaire	2 146	2 146	—	4 161	4 161	—
Aide aux organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri	621	621	—	1 896	1 896	—
Encouragement québécois à la restauration résidentielle	—	—	—	79	79	—
Aide à la restauration résidentielle	34 281	34 281	—	48 601	48 601	—
Réparations d'urgence	274	75	199	46	13	33
Aide à la restauration Canada-Québec	53 331	26 705	26 626	20 912	10 350	10 562
	90 653	**63 828**	**26 825**	**75 695**	**65 100**	**10 595**
Coût des programmes	311 842	165 553	146 289	296 938	178 114	118 824
Frais d'administration (note 4)	28 332	26 344	1 988	25 113	23 266	1 847
Coût total des programmes	**340 174**	**191 897**	**148 277**	**322 051**	**201 380**	**120 671**

* Société canadienne d'hypothèques et de logement

4. Frais d'administration

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Traitements et autres rémunérations	19 411	17 600
Services de transport et de communication	1 938	1 111
Services professionnels, administratifs et autres	2 797	3 392
Entretien et réparations	282	102
Loyers	3 212	2 788
Fournitures et approvisionnements	659	761
Matériel et équipement	478	268
Subventions diverses	173	131
Autres dépenses	14	42
	28 964	**26 195**
Frais imputés		
Au coût de construction des immeubles d'habitation	519	974
À la Société de gestion immobilière SHQ	113	108
	632	1 082
	28 332	**25 113**

5. Intérêts sur emprunts

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Intérêts sur emprunts obligataires	154 840	160 918
Intérêts sur emprunts hypothécaires	88	93
Intérêts sur emprunts à terme	1 102	1 170
Intérêts sur financement temporaire	23 994	13 167
Intérêts sur avances du fonds d'assurance des sinistres	566	453
	180 590	**175 801**
Intérêts imputés		
Au coût des immeubles d'habitation en construction *	4 444	3 128
Au coût du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec	1 304	117
	5 748	3 245
	174 842	**172 556**

* Les taux imputés en 1988 ont varié de 8,63 % à 10,71 % (7,22 % à 9,43 % en 1987).

6. Prêts et avances

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Prêts hypothécaires — 6 7/8 % à 15 1/8 % remboursables par mensualités ou annuités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	530 394	533 748
Prêts sans garantie hypothécaire — 6 7/8 % à 14,58 % remboursables par mensualités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	14 015	14 162
Obligations — 6 7/8 % à 9 5/8 % remboursables par annuités sur des périodes n'excédant pas 15 ans et rachetables par anticipation	9 647	11 631
Avances	7 834	9 915
Intérêts courus	9 263	9 420
	571 153	**578 876**

7. Immeubles d'habitation

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Immeubles d'habitation parachevés	1 233 314	1 131 795
Propriétés acquises	59 387	58 494
	1 292 701	**1 190 289**
Amortissement cumulé	14 468	10 379
	1 278 233	**1 179 910**
Immeubles d'habitation en construction	94 078	72 111
	1 372 311	**1 252 021**

8. Emprunts

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6 7/8 % à 15,98 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	126 610	127 152
Intérêts courus	7 077	7 102
	133 687	**134 254**
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6 7/8 % à 11 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	856 477	861 937
Emprunts hypothécaires — 3 1/2 % à 7 7/8 % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	1 605	1 729
Intérêts courus	49 159	49 398
	907 241	**913 064**
Autres		
Obligations — 8,85 % à 16 1/4 % remboursables de 1989 à 1998 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	702 607	643 763
Emprunts à terme — 9 3/8 % à 14,58 % remboursables par versements annuels ou mensuels échéant de 1989 à 1992	9 163	10 966
Financement temporaire: institutions financières	169 042	132 754
Intérêts courus	20 349	25 994
	901 161	**813 477**
	1 942 089	**1 860 795**

En tenant compte des refinancements prévus, le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, les emprunts hypothécaires et les emprunts à terme se détaille comme suit:

(en milliers de dollars)

1989 — 11 507
1990 — 12 163
1991 — 12 816
1992 — 12 875
1993 — 11 917

9. Créditeurs

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Fournisseurs et retenues sur contrats	19 999	17 674
Société de gestion immobilière SHQ — Fonds de relance de la construction domiciliaire	12 368	12 438
Bénéficiaires de subventions et divers	5 892	5 133
	38 259	**35 245**

10. Contribution reportée — Gouvernement du Québec

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Évolution de l'exercice:		
Contribution (note 3)	191 897	201 380
Moins:		
Partie à long terme du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, imputée à la créance à recevoir du gouvernement du Québec	(19 222)	(6 310)
Frais d'administration assumés par le gouvernement du Québec	—	(6 292)
	172 675	188 778
Encaissements afférents à la contribution	181 677	233 912
Augmentation de la contribution reportée	9 002	45 134
Contribution reportée au début	45 134	—
Contribution reportée à la fin	**54 136**	**45 134**

11. Liquidités (utilisées pour les) provenant des activités d'exploitation

	1988	1987
	(en milliers de dollars)	
Revenu net de l'exercice	1 695	705
Amortissement des immeubles d'habitation	4 089	2 748
Liquidités provenant des opérations	5 784	3 453
Variation des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation	(7 470)	35 748
	(1 686)	**39 201**

12. Société de gestion immobilière SHQ

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation net alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 1,7 million de dollars. Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 1,2 million de dollars et par le gouvernement du Québec pour un montant de 0,5 million de dollars. Ces données financières sont incluses dans l'état des résultats et de l'excédent de la Société d'habitation du Québec.

13. Engagements

Construction

Les engagements de la Société envers les entrepreneurs pour les travaux à effectuer sur des immeubles d'habitation en construction s'élevaient à 37 millions de dollars au 31 décembre 1988 (1987: 24 millions de dollars).

Programme d'aide à la restauration résidentielle

En vertu de ce programme, la Société cautionne tout emprunt effectué par un propriétaire jusqu'à concurrence d'un montant équivalant à sa promesse de subvention. Les engagements qui en résultent pour les cinq prochains exercices se répartissent comme suit:

(en milliers de dollars)

1989 — 25 341
1990 — 16 891
1991 — 8 668
1992 — 3 626
1993 — 402

14. Éventualité

Dans le cadre du Programme d'aide à la mise de fonds, la Société garantit, selon certaines limites, le remboursement de l'emprunt effectué par les requérants pour l'acquisition d'un premier logement; le montant des prêts ainsi garantis totalise 6 millions de dollars au 31 décembre 1988.

15. Régimes de retraite

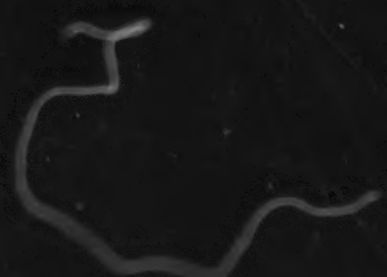
La contribution de l'employeur au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP) et au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF) est assumée par le gouvernement du Québec et n'est pas présentée dans l'état des résultats et de l'excédent de la Société d'habitation du Québec.

16. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de 1987 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 1988.

Composition typographique: Typoform

Achevé d'imprimer en juin 1989
sur les presses de l'imprimerie
Inter Ligne (1989) inc.



Gouvernement du Québec
Société d'habitation
du Québec

9 782551 084586
Imprimé au Québec (Canada)